Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 215 VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 3 februari 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 26 november 2015 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 9 november 2015 over de voornemens van de woningcorporaties voor 2015–2019, het kengetal investeringsruimte en ter aanbieding van de rapporten bij de Staat van de Woningmarkt 2015 (Kamerstuk 29 453, nr. 402);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 26 oktober 2015 inzake de leennormen 2016 en de wijziging van de inkomensnormen bij hypotheekverstrekking (Kamerstuk 32 847, nr. 204);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 13 oktober 2015 inzake de Staat van de Woningmarkt 2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 203);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 5 oktober 2015 met de beantwoording van vragen van de commissie voor Wonen en Rijksdienst met betrekking tot de onderzoeksopzet voor de beleidsdoorlichting van de woningbouwproductie (artikel 2.2) (Kamerstuk 34 120, nr. 7);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 22 september 2015 inzake de rapportages van het Expertteam Eigenbouw en het Expertteam Transformatie 2014/2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 201);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 1 september 2015 met de kabinetsreactie op de rapportage van de kwartiermaker voor de Nederlandse Hypotheek Instelling (Kamerstuk 33 746, nr. 7);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 15 juni 2015 inzake de hypotheekverstrekking in relatie tot verduurzaming van de woning (Kamerstuk 32 847, nr. 176);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 2 april 2015 met de reactie op de notitie over de eerste Staat van de Woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 165).**

kst-32847-215
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

Voorzitter: Aukje de Vries
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn acht leden der Kamer, te weten: Bashir, Koolmees, Van der Linde, Madlener, Ronnes, Van Vliet, Albert de Vries en Aukje de Vries,

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is door enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 12.32 uur.

De **voorzitter**: We hebben tot 16.30 uur de tijd, maar die hoeven we natuurlijk niet vol te maken. Ik stel voor om te beginnen met zes minuten spreektijd. Is dat te weinig? Laten we bekijken hoe het in de praktijk loopt. Mocht er echt behoefte zijn aan een paar seconden meer, dan moet dat kunnen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Voorzitter. Collega Ronnes was hier wat eerder en ik bood hem aan als eerste spreker op te treden. Hij zag daarvan af. Ik wil benadrukken dat ik mezelf niet naar voren wil schuiven, dus dat het een beetje toeval is dat ik hier als eerste spreker zit. Ik wil de Minister en zeker ook zijn ambtenaren hartelijk danken voor deze tweede Staat van de Woningmarkt. Het is een omvangrijk stuk waar veel werk in is gestoken. Ik kan daar alleen maar mijn waardering voor uitspreken. Het parlement controleert de regering en dat doe je vooral door de informatie van het departement te gebruiken. Die krijgen we en in wat voor vorm.
In dit verhaal is nogal wat informatie opgenomen met betrekking tot de huurmarkt. Die is in Nederland onderdeel van de woningmarkt, maar we krijgen begin 2016 ook de eerste Staat van de Volkshuisvesting. Daarin staat hopelijk heel veel informatie over woningcorporaties en alles wat daarmee te maken heeft. Zit er een overlap in de informatie die in het voorliggende rapport staat en die we straks in de Staat van de Volkshuisvesting krijgen? Of biedt de Staat van de Volkshuisvesting een springplank voor een heleboel nieuwe informatie ten aanzien van de sociale volkshuisvesting?
Ik heb het stuk gelezen en er een samenvatting van gemaakt. Dit leidt bij mij tot een aantal vragen die ik langsloop. Ik begrijp dat de huurstijging boveninflatoir blijft. Ik lees dat de gemiddelde huur per verhuureenheid opgelopen is van € 465 in 2013 naar € 491 in 2014. Dat is plus 5,6%. Daarin is ook het effect van de huurharmonisatie, de huurverhogingen, de woningverbeteringen en de voorraadmutaties verwerkt. Daarnaast lees ik dat tot 2019 een oploop van die huur naar € 576 wordt verwacht. Als ik dat vergelijk met € 491, is dat een stijging van 17,3%. Dat lijkt mij uitzonderlijk fors. Daar wordt dan wel bij gezegd dat het matigende effect van het huursomakkoord er nog niet inzit. Is er een prognose waarin dit wel verwerkt is, want van die 17,3% kan ik alleen maar schrikken?
Bij de set van de volkshuisvestelijke voornemens van de woningcorporaties op basis van het rapport van ABF Research zit een brief waarin allerlei percentages worden genoemd over het aandeel onrendabele investeringen en het omlaag brengen van de personeelslasten bij corporaties naar € 743 in 2013. Strookt dit alles met de Aedes-benchmark? Dan hebben we een goede stok achter de deur om te checken of dit een goed verhaal is.
De wijziging van de inkomensnormen bij de hypotheekverstrekking wordt gekoppeld aan het verhaal van het Nibud. Ik lees dat voor een groot deel van de inkomensas de leencapaciteit in 2016 hoger zal zijn dan in 2015. Ik vind dat een goede zaak. De woningmarkt vlottrekken betekent ook dat mensen op basis van hun inkomen weer reëel moeten kunnen lenen en dat is de laatste tijd behoorlijk afgeknepen. Het is ook een goede zaak dat het Nibud heeft voorgesteld om het meetellen van het tweede inkomen

voor het bepalen van het financieringslastpercentage de komende jaren verder te verruimen naar 100% om de hypotheeknormen van de tweeverdieners meer in lijn te brengen met die van de eenverdieners. Wat is de visie van de Minister hierop?
Ik weet dat de hypotheekrenteaftrek een feit is waarbij men zich moet neerleggen, maar het verlagen van de hypotheekrenteaftrek qua percentage strookt niet met het gesloten stelsel voor de inkomstenbelasting dat wij in Nederland altijd hadden. Als iets belast is, mogen de lasten worden afgetrokken. Dat gebeurde altijd tegen hetzelfde tarief, maar dat basisprincipe is losgelaten. Dat is een slechte zaak. Liggen er wel of geen plannen in bureaulades om verder te tornen aan de aftrek van de hypotheekrente?
In de Staat van de Woningmarkt wordt iets gezegd over koopkrachtontwikkeling, namelijk dat die in 2015 plus 0,7% en in 2016 plus 1,4% zal zijn. Is dat inclusief of exclusief het Belastingplan zoals dit nu voorligt en naar de Senaat moet?
Er staan 165.000 huishoudens minder onder water. Dat klinkt interessant. Nog interessanter is hoeveel er nog onder water staan en hoeveel gedwongen huisverkopen er in de particuliere koopwoningmarkt zijn. Heeft de Minister daar gegevens over?
In de toekomst kan het aanbod van de geliberaliseerde huurwoningen vergroot worden door nieuwbouw en transformatie van vastgoed, zoals kantoren of winkels, en de aankoop van bestaande koopwoningen door verhuurders en beleggers. In krimpgebieden horen bij de aankoop van bestaande koopwoningen door verhuurders ook de corporaties betrokken te worden, zie mijn aangenomen motie-Van Vliet van een tijdje geleden. Ik begrijp dat wij 10 december a.s. een brief krijgen over de uitvoering hiervan. Kan de Minister bevestigen dat het opkopen van leegstaande woningen die leiden tot verloedering in straten in krimpgebieden ook behoort tot deze mogelijkheden voor het verruimen van het aanbod van sociale huurwoningen en dat de wachtlijsten korter worden?
Dat de expertteams rondgaan langs gemeenten is een prachtige zaak. In deze kabinetsperiode zullen beide Expertteams voor Transformatie operationeel zijn. Waarom staat er zo uitdrukkelijk «deze kabinetsperiode»? Wat verwacht de Minister dat er daarna met die expertteams gebeurt?
De signalen over de afname van het aantal huishoudens in de midden- en hoogste inkomenscategorie dat scheefwoont zijn gunstig, schrijft de Minister. Welke signalen heeft de Minister ontvangen?
Nederland is een van de dichtstbevolkte landen ter wereld. Als ik in mijn auto zit en door Nederland rijd en overal weilanden zie, vraag ik mij altijd af hoeveel grond we in Nederland zonder majeure problemen kunnen bebouwen. Is er überhaupt een relatie met de grondprijs? Die is immers minder hard gedaald dan het aantal transacties met koopwoningen.
Er is onderzoek gedaan naar de rentabiliteit van sociale huurwoningen. Met een huur lager dan € 675 per maand zou een sociale huurwoning niet rendabel zijn. Zijn er gegevens waaruit wij kunnen afleiden of dit ook geldt voor particuliere beleggers en particuliere verhuurders die woningen aanbieden? Geldt daar ook de stelling dat het onder de € 675 niet rendabel kan zijn?

De heer **Bashir** (SP): Ik heb een feitelijke vraag voor de heer Van Vliet, omdat hij ervaring heeft als oud-voorzitter van de parlementaire enquêtecommissie. Er wordt vaak gezegd en gesuggereerd dat de verhuurderheffing geen gevolgen heeft voor de investeringen. In het voorliggende rapport staat echter dat er 40% minder sociale huurwoningen is gerealiseerd. Kan de heer Van Vliet bevestigen dat de verhuurderheffing bijgedragen heeft aan het feit dat er minder geïnvesteerd wordt?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Als ik als fiscaal jurist in zijn algemeenheid kijk naar de cijfers, kan ik niet ontkennen dat, als een organisatie een nieuwe cashflow heeft en er een heffing komt waarvoor zij eigenlijk niets terugkrijgt, het niet anders kan dan dat de investeringscapaciteit vermindert. Ik moet de heer Bashir dit punt toegeven.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Allereerst dank aan de ambtenaren en de Minister voor alle rapporten en vooral voor de Staat van de Woningmarkt, een mer à boire van cijfers waarmee we elkaar het komend jaar om de oren kunnen slaan om ons eigen gelijk te halen. Dat is natuurlijk altijd heerlijk. Te midden van dat cijfermateriaal wil ik de nadruk leggen op het functioneren van de woningmarkt als geheel en op de samenhang tussen sociale huur, vrije huur en koop. Toen de Minister in 2013 met zijn hervormingsagenda kwam, was het land te klein en kreeg hij uit allerlei hoeken, vooral uit wetenschappelijke hoek, te horen dat het beleid rampzalig zou zijn. Er waren economen die over elkaar buitelden om te zeggen dat je helemaal niks mocht bezuinigen en dat je in zwaar weer juist moest stimuleren. Er was ook het verwijt dat de Minister het dak aan het repareren was, terwijl het regende. Maar ja, als het niet regent, repareert ook niemand het dak, dan staat iedereen er alleen maar naar te kijken. Dat geldt eigenlijk voor het gehele beleid van deze coalitie. Als ik bekijk wat dit beleid ons tot nu toe gebracht heeft op de woningmarkt, zie ik rust en herstel op de koopmarkt, duidelijkheid in de sociale huursector en ruimte in de vrije huursector. Dat is precies wat we wilden. Onze zorg zit vooral in het vrije huursegment.

De heer **Madlener** (PVV): Dit kan de VVD toch niet menen? Is dit precies wat de coalitie wilde bereiken? Het aanpakken van de koopmarkt en de hypotheekrenteaftrek in een dalende markt is toch het domste wat we hebben kunnen doen? Dit heeft de Nederlandse economie een gigantische schade opgeleverd en doet dat nog steeds doordat een miljoen huishoudens onder water staan. De heer Van der Linde kan toch niet menen dat dit precies is wat hij wilde? De gevolgen van de huizenprijzendaling op de Nederlandse economie zijn totaal onderschat. Dat is toch inmiddels alom erkend? Dat beseft de VVD zich inmiddels toch wel?

De heer **Van der Linde** (VVD): Het antwoord is nee.

De heer **Madlener** (PVV): Nou ja, dat verbaast mij. Toen deze gehele operatie werd ingezet, heeft de PVV gewaarschuwd voor de gevolgen voor de economie als de huizenprijzen zo zouden dalen en voor de miljarden aan eigen vermogen die zouden verdampen. Inmiddels hebben alle economen en zelfs het CPB hun berekeningen aangepast, omdat de binnenlandse vraag toch iets belangrijker bleek voor de economie dan werd neergezet. Dat de VVD dit nog steeds niet begrijpt, vind ik schokkend.

De heer **Van der Linde** (VVD): We hebben een enorme val op de huizenmarkt gehad en daardoor zijn mensen zwaar getroffen. Juist daarom hebben we een beleid voor rust en duidelijkheid gemaakt. Daar worden we nu voor beloond. In de koopmarkt trekken de prijzen aan en gaat het aantal transacties gierend omhoog. Het gaat hartstikke goed op de koopmarkt. Het klopt dat er nog steeds mensen zijn die onder water staan. Daarom hebben we onsympathieke maatregelen voor de «loan to value»- (LTV) en «loan to income»-normen moeten nemen. We worden nu wel beloond voor de duidelijkheid die we op dat gebied hebben gegeven.

De heer **Ronnes** (CDA): Volgens mij is de hoogte van het rentepercentage van grotere invloed op de markt dan al het andere, maar goed. Dit ging vooral over de koopmarkt, maar de heer Van der Linde kan toch niet met

droge ogen zeggen dat de huursector in een rustig vaarwater zit? Als je kijkt naar de druk op die markt, die zorgt voor nog langere wachtlijsten, vraag ik mij af met welke ogen hij naar de huursector kijkt.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik zeg niet voor niks dat mijn zorg vooral zit in het vrije huursegment. Dat is het huursegment waar mensen naartoe moeten kunnen verhuizen, zoals de scheefwoners die we willen aanpakken. De vrije huursector is in Nederland traditioneel een heel klein segment, veel kleiner dan in de landen om ons heen. Daar moeten we wat mee. Daar zitten de meest specifieke woonwensen. Als ik morgen een baan in Groningen krijg, wil ik daar een appartementje kunnen huren. Het liefst een van 30 m^2, want in het weekend zit ik in de Randstad, met een speciale service en speciale voorzieningen. Dan knellen het woningwaarderingsstelsel en de huurprijzen en is er geen beschikbaarheid. Daar willen wij zwaar op inzetten. Dit wordt het segment van de toekomst. Voor het eerst in 100 jaar stijgt de gemiddelde leeftijd waarop mensen een huis kopen. Met andere woorden: mensen zoeken steeds langer de flexibiliteit. Pas als er kinderen komen, ga je een huis kopen. Dat is de praktijk waar we naartoe gaan. Daar moet onze aandacht liggen.

De heer **Bashir** (SP): Ik ondersteun de twee voorgaande interrumpeerders. De heer Van der Linde zegt dat het allemaal goed is en dat het beleid werkt, maar ik constateer dat het beleid niet werkt. Laten we het over de scheefwoners hebben: maar 3% van de mensen die door het beleid uit hun huizen gejaagd moesten worden, is weggegaan. 97% is gewoon blijven zitten. Je kunt ook zeggen dat 97% van het beleid mislukt is. Kan de heer Van der Linde zijn aannames met cijfers onderbouwen?

De heer **Van der Linde** (VVD): We wisten van tevoren dat we een tanker van koers probeerden af te brengen. Dat zal even duren, zeker wat betreft de aanpak van scheefwoners. Ik ben blij dat ik van de SP steun heb om de scheefwoners nog wat strakker aan te pakken. Dan stemmen we het beleid daarop af. Ik neem aan dat dit is wat de heer Bashir wil.

De heer **Bashir** (SP): Scheefwonen is helemaal geen probleem. Er is een tekort aan sociale huurwoningen. Als je daar iets aan wilt doen, moet je woningen bouwen. De heer Van der Linde wil het succes niet onderbouwen met cijfers. Dat is jammer.

De heer **Van der Linde** (VVD): Daar komen de cijfers. In Nederland woont een op de drie gezinnen in een sociale huurwoning. Dat is in Europees perspectief absurd. In Amsterdam, want daar gaat het bij de SP vaak om, bestaat 60% uit sociale huur, als je de particuliere verhuur meeneemt. 60%! Van die 60% is ongeveer een kwart scheefwoner en daarnaast is er nog sprake van 10% tot 20% aan fraude. Het potentieel in die woningmarkt is gigantisch als je de juiste stappen wilt nemen. Ik heb laatst in een plenair debat gezegd dat we er dan wel met z'n allen tegenaan moeten gaan en niet bij alles moeten roepen dat er een tekort aan huurwoningen is. Er zijn absurd veel sociale huurwoningen in Nederland.
We moeten de komende jaren proberen om meer ruimte in de vrije huursector te scheppen. Er zijn de afgelopen tien jaar al pakweg 100.000 vrije huursectorwoningen bijgekomen, maar als je kijkt naar de voorspelling over wat er nodig zal zijn, praat je over nog eens een keer 250.000 van dit soort woningen. Je moet dus gaan denken over vrije prijsvorming, minder dwingende contracten, innovatieve diensten en producten. Alleen al om die reden kijken wij uit naar het wetsvoorstel over tijdelijke huur. Dan willen we voor het vrije segment ook nog wel eens praten over de inrichting van het woningwaarderingsstelsel, maar dat is voor de langere termijn.

We kijken met veel belangstelling naar wat de Expertteams Transformatie en Eigenbouw aan het doen zijn. Er zijn misschien nog niet heel indrukwekkende getallen, maar het is wel interessant wat er gebeurt. Ik zou het woord «eigenbouw» niet verzonnen hebben. Ik moet een beetje denken aan Van Kooten en De Bie. Ik zou zeggen zelfbouw. Maar dat aan kluswoningen wordt gewerkt en wordt gekeken naar collectief en individueel opdrachtgeverschap is zeer de moeite waard.
Ik zei net al dat we moeten doorgaan met het aanpakken van scheefwonen. We moeten ervoor zorgen dat corporaties hun duurdere huurwoningen afstoten en inzetten op het ontwikkelen van echt goedkope woningen. Uit de cijfers van de Staat van de Woningmarkt blijkt dat corporaties nog steeds weinig woningen afstoten en nog steeds hoofdzakelijk in het duurdere segment met een huurprijs van tussen de € 600 en € 700 bouwen. De stichtingskosten blijven stijgen, terwijl de corporaties juist moeten bouwen in het segment onder de € 550 of liefst nog onder de € 400 per maand. Wat kunnen we de komende jaren, maar ook na 2017, doen om die trend te keren en ervoor te zorgen dat er echt goedkoper gebouwd wordt?
Ook en vooral voor mensen met een kleine portemonnee geldt dat ze veel gemakkelijker zouden moeten kunnen verhuizen naar plaatsen waar werk is, dat ze achter een baan aan kunnen gaan. Het systeem van sociale huisvesting is natuurlijk vrij rigide. Mensen blijven heel lang in die woningen wonen. Dit heeft iets te maken met een adequate beprijzing en de afstand tot de maximale huur, die in de afgelopen jaren maar heel langzaam is opgeschoven van 70% naar 72%. Dan blijven de wachtlijsten bestaan. Zijn er nog knoppen waar we aan kunnen draaien?
De VVD is blij dat het kabinet wat extra ruimte maakt in de hypotheeknormen. In een tijd waarin mensen zelf bepalen hoe ze thuis het inkomen en de zorgtaken verdelen, past het niet dat een tweede inkomen voor een derde voor het financieringslastpercentage meegeteld wordt. Ik ben ontzettend blij met de stap naar 50%. Nu nog die laatste stap. Daarvoor kijk ik de Minister aan. Kunnen we volgend jaar de laatste stap zetten en het tweede inkomen voor 100% meetellen? Het maakt niet zo heel veel uit in de totale bedragen, maar als je gelijkheid voor een echtpaar wilt bereiken, is dat een logische stap. Het Nibud, toch altijd erg voorzichtig, adviseert dit ook.
Ten slotte een vraag over de hypotheekmarkt. Het is fijn dat de hypotheekrente nu even laag is. Is de Minister tevreden over de hypotheekmarkt in zijn geheel? Is er voldoende concurrentie? Is het systeem voldoende flexibel, bijvoorbeeld als men zijn hypotheek wil meenemen bij een verhuizing? Er is een nieuwe Europese richtlijn over de maximale hoogte van de boeterente in de maak. Brengt die verbetering, verandert er iets of is dit eigenlijk al staande praktijk?

De heer **Ronnes** (CDA): Voorzitter. Laat ik positief beginnen. Dit is het tweede rapport over de Staat van de Woningmarkt en het is een verbetering ten opzichte van de vorige versie. Een compliment daarvoor. Het zijn nu echter vooral veel cijfers. We missen wat de Minister ervan vindt. Waar leiden de cijfers toe? Wil de Minister bij de volgende Staat van de Woningmarkt een meer beleidsinhoudelijke reactie toevoegen en conclusies koppelen aan de beleidsresultaten en de beleidsinzet?
Bij de eerste Staat van de Woningmarkt had het CDA de kritiek dat er onvoldoende beeld was van de betaalbaarheid. Dit is nu een stuk beter. Er zijn veel meer gegevens en cijfers. Het betreft alleen in sommige gevallen verouderde cijfers. Dat we er niets mee kunnen, is misschien een te groot woord. We hebben wel een indicatie. Kunnen we werken aan een volgende versie waarin meer actuele cijfers gebruikt worden?
We missen het inzicht in de resultaten van het energieakkoord. De woningmarkt is een belangrijke pijler van het energieakkoord. Een behoorlijk aandeel moet uit de gebouwde omgeving gehaald worden. Het

lijkt soms of de Minister in de Maxi-Cosistand zit, als het gaat om de verduurzaming van de woningvoorraad. De Minister geeft bijvoorbeeld aan dat hij een halfjaar nodig heeft om op de motie over extra inzet op het energiebesparingsfonds te kunnen reageren. Ik verzoek hem om daarvoor niet één maar misschien wel drie tandjes bij te zetten.
We hebben er eerder om gevraagd, want we zouden dit rapport eigenlijk voor de begrotingsbehandeling in ons bezit moeten hebben. Dan kunnen we de effecten uit de rapporten daarbij meenemen.
Een van de kernpunten van de bevindingen over de woningmarkt was dat de hypotheekschuld nationaal gezien te groot was. Inmiddels neemt die toch weer toe. De Staat van de Woningmarkt maakt niet duidelijk op welke manier de schuld zich ontwikkelt. Dit leidt opnieuw tot risico's voor de toekomst. We zijn door de crisis in de huizenmarkt met gigantische problemen geconfronteerd, zoals het grote aantal woningen dat onder water staat. Gezien de stijging van de hypotheeksom lijkt dit zich opnieuw voor te doen. Hoe kijkt de Minister tegen die ontwikkeling aan? Heeft hij gedachten over maatregelen die hij wil nemen?

De heer **Van der Linde** (VVD): Hoe zit het CDA erin? Gaan we voort op dezelfde weg en de LTV-normen beperken?

De heer **Ronnes** (CDA): Nee, dat is absoluut niet wat het CDA voorstaat. Het rapport geeft gegevens over de ontwikkelingen op de woningmarkt, ook over die van de hypotheekschuld. In het verleden is de hypotheekschuld in verhouding tot de waarde te hoog opgelopen en dat gebeurt nu weer. Misschien is dit terecht en is er een verklaring voor, maar het zou ook zo kunnen zijn dat op sommige punten maatregelen moeten worden getroffen. Daar wil ik niet op vooruitlopen, dus daar heb ik op dit moment geen standpunt over.

De heer **Madlener** (PVV): Dat lokt bij mij toch wel de vraag uit aan welke maatregelen het CDA dan denkt. Ik ben bang dat er bij de volgende verkiezingen weer onzekerheid op de huizenmarkt gaat ontstaan en dat nu het CDA ons in de ellende gaat storten. Over welke maatregelen heeft de heer Ronnes het?

De heer **Ronnes** (CDA): Ik heb niet gezegd dat er maatregelen genomen móeten worden. Ik heb gezegd dat er goed moet worden gekeken naar de consequenties van de trend dat de hypotheekschuld stijgt en dat we niet in de situatie uit het verleden terecht moeten komen. Ik zeg niet op voorhand dat het nodig is om maatregelen te nemen, maar dat we inzicht moeten hebben in de effecten van de stijging van de hypotheekschuld.

De heer **Madlener** (PVV): Nederland heeft nooit een probleem gehad met de betaalbaarheid van hypotheken. Het waren de problemen op de Amerikaanse markt die hier voor problemen hebben gezorgd. Mensen kregen in Amerika een hypotheek die ze absoluut niet terug konden betalen. Dat is in Nederland nooit gebeurd. Er zijn nooit grote problemen geweest, maar we doen net alsof al die problemen uit Amerika hier zouden gelden. Daar is nooit sprake van geweest. Het CDA komt met een waarschuwing en denkt aan maatregelen, maar weigert te noemen welke maatregelen dat zijn. Daar krijg ik geen goed gevoel bij. Ik had dat niet van het CDA verwacht. Aan welke maatregelen denkt de heer Ronnes?

De heer **Ronnes** (CDA): We denken niet aan maatregelen. Het CDA ziet een trendontwikkeling, dat de hypotheekschuld weer toeneemt. Zonder aan de voorkant de conclusie te trekken dat we daaraan iets moeten doen, is het goed dat we een beeld van de consequenties voor de woningmarkt hebben.

De nieuwbouw in de huursector is met 40% teruggelopen. In 2014 is 40% minder gebouwd dan het jaar daarvoor. Dat is fors. Volgens de corporaties komt dat door de verhuurderheffing. Ik zal de Minister de mening van het CDA besparen, want die kent hij waarschijnlijk wel, maar wat vindt hij van de verklaring van de corporaties? Zij geven echt aan dat de verhuurderheffing een van de grote oorzaken is voor de beperking van hun investeringscapaciteit. Of zijn er volgens de Minister andere oorzaken die daaraan ten grondslag liggen? Dit is overigens zorgelijk, want juist nu er minder geïnvesteerd wordt, neemt de vraag op bepaalde onderdelen toe. Ik noem de drie belangrijkste: de scheiding van wonen en zorg en het feit dat mensen langer thuis wonen, de huisvesting van statushouders en de verduurzaming van de woningvoorraad. Vindt de Minister het een goede keuze van de corporaties om in lijn met het sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond voor een gematigd huurbeleid te gaan? De Minister heeft hier in eerste instantie ja op gezegd. Het lijkt een logisch gevolg dat de investeringen daardoor beperkt blijven, omdat de inkomsten van de corporaties daarmee beperkt worden. Dit zal niet helpen bij de problematiek rond het scheefwonen. Daarnaast heeft het gematigd huurbeleid grote gevolgen voor het scheiden van wonen en zorg, de huisvesting van statushouders en de verduurzaming. Op welke wijze gaan wij die ontwikkelingen het hoofd bieden? Daar liggen behoorlijke uitdagingen.
Een ander punt is de wachtlijsten. De Minister heeft in een eerder debat aangegeven dat de sociale huurmarkt eigenlijk geen wachtlijsten kent. Het is echter een indicatie voor de wijze waarop het gesteld is met de vraag en het aanbod. Het lijkt het CDA goed om het inzicht in die wachtlijsten, de wachttijden, beter op tafel te krijgen. Kan de Minister bekijken of daarin een kwaliteitsslag gemaakt kan worden, zodat er een beter inzicht ontstaat in de situatie op de huurmarkt?
In een eerdere fase in de discussie over het woningbeleid is de motie-Van Vliet/Ronnes over een kortere frequentie voor het uitvoeren van de inkomenstoets ingediend, dus niet om de vijf jaar maar eerder. Wat gaat de Minister met die aangenomen motie doen? Wanneer kunnen wij iets verwachten?
Er zijn verschillende onderzoeksbureaus die aangeven dat de vraag naar de middeldure huur alleen maar toeneemt en dat de realisatie van woningen met middeldure huur ver achterblijft. In de periode van 2006 tot en met 2012 – een voorbeeld van verouderde cijfers – nam het aantal huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens toe van 233.000 naar 335.000. Dat is relatief te weinig. Deze toename komt voor een groot deel ook nog eens door het tijdelijke aanbod van te koop staande woningen die in verband met de crisis op de woningmarkt te huur worden aangeboden. Wat gaat er fout op de markt en hoe kunnen we stimuleren dat er woningen met middeldure huur gerealiseerd worden? Kunnen we daar überhaupt vanuit onze positie iets aan doen?
De cijfers rond demografie en de woningvoorraad zijn op sommige punten verouderd. In de Staat van de Woningmarkt staat dat de natuurlijke aanwas van de bevolking in de eerste helft van 2015 beperkt was tot 5.000. De bevolking groeide vooral door immigratie, met een migratiesaldo van 17.000. Die cijfers zijn echt achterhaald. Is er een mogelijkheid om op relatief korte termijn te komen met een actualisatie van die prognoses? Die is zeer relevant voor de taakstelling die wij moeten formuleren.

De heer **Madlener** (PVV): Voorzitter. Mijn betoog bestaat uit drie blokjes. Het eerste gaat over de koopmarkt, het tweede over de huurwoningen en het derde over huisvesting van asielzoekers. Over het laatste punt hebben we volgende week een debat, dus dat blokje zal heel kort zijn.
Het gaat iets beter met de koopmarkt, maar nog lang niet goed. Amsterdam is de uitzondering op de regel. Daar moeten we ons niet te

veel door laten leiden, want heel veel huizen zijn nog steeds in waarde gedaald. Het gaat om een daling van gemiddeld 15% ten opzichte van 2007. Daardoor staan nog ongeveer 1 miljoen huishoudens onder water. We moeten niet vergeten dat de huizenprijsdaling ervoor heeft gezorgd dat de gehele Nederlandse middenklasse tienduizenden euro's aan vermogen is kwijtgeraakt. Dit heeft nog steeds een grote impact op de economie. De VVD lijkt de enige partij te zijn die dat nog steeds niet doorheeft. Dat is schokkend. We moeten ervoor zorgen dat alle Nederlanders die een eigen huis bezitten veilig zijn bij het kabinet en de politiek en dat ze niet opnieuw slachtoffer worden van huizenprijsdalingen. Daar hebben we allemaal last van, want de economie stort dan in elkaar. Dat is de les die we, hoop ik, hebben geleerd. Ik kijk daarbij de VVD aan.

De Nederlandse Hypotheek Instelling is van de baan. Europa laat die niet toe. We zien gelukkig wel nieuwe concurrenten opkomen in de hypothekenmarkt, zoals MUNT Hypotheken en nog een andere aanbieder. Ook Nederlandse hypotheekfondsen schijnen daaraan mee te doen. Hoe ziet de Minister die ontwikkeling verdergaan?

Het verkrijgen van een hypotheek is voor veel mensen nog steeds moeilijk. Ik denk aan zzp'ers en mensen met een tijdelijk contract. Dat is een enorm groeiende groep Nederlanders die wel een huis wil kopen, maar dat niet kan. De regels zijn veel te star. Banken lijken nog steeds niet mee te werken. Ik heb grote kritiek op het beleid van de banken, zeker nu mensen door een lagere woningwaarde gevangen zitten bij hun bank. Enerzijds zien we de concurrentie toenemen door nieuwe aanbieders als MUNT Hypotheken, maar anderzijds kunnen heel veel mensen geen kant op. Die zitten bij een bank, hun huis is gedaald in waarde, de «loan to value»-ratio is verlaagd en als ze naar een andere bank willen gaan, zegt die dat ze niet voldoen aan de eisen, dus dat ze geen hypotheek verstrekt krijgen. Mensen kunnen dus niet weg.

Daarnaast heb ik met betrekking tot het oversluiten al vaker genoemd dat heel veel mensen hun hypotheek lang hebben vastgezet. Banken krijgen zo'n beetje gratis geld en worden slapend rijk van al die consumenten die zoveel hypotheekrente betalen. De meeste mensen zitten nog steeds rond de 4%, 5%. De banken vinden dat wel prettig, want die hoeven niets te doen om toch heel veel geld te verdienen. Dit is een gemiste kans. Banken rekenen hun nadeel gewoon door aan de klant als boete. In België is er een maximum gesteld en in Nederland niet. Dat vind ik niet goed, want het zou ook voor de banken beter zijn als mensen meer financiële ruimte krijgen, bijvoorbeeld om af te lossen. Een aflossingsvrije hypotheek zou omgezet moeten kunnen worden in een hypotheek met aflossing, maar tegen een lagere rente. Zowel de bank als de consument is daar beter mee af. Ik zie dit totaal niet terug in het beleid. Dat is een gemiste kans. De banken zijn lui en denken: kom maar hier met dat geld en kom nog maar eens terug tegen de tijd dat de looptijd van de hypotheek is verstreken. Ze weten dat je geen kant op kunt. Ik maak me daar grote zorgen over. Zo lossen we de problemen niet op.

Als je een hypotheek afsluit, heb je te maken met voorwaarden. Die lezen we niet allemaal en dat begrijp ik, want ze zijn zeer ingewikkeld. Zowel de klant als de bank moet zich echter aan die voorwaarden houden. In die voorwaarden staat vaak dat als je aflost of de lening ten opzichte van de woning kleiner wordt, de rente hoort te dalen. Nu moet je zelf bij de bank om een lagere rente vragen. Dat vind ik vreemd, want een bank heeft zich aan de voorwaarden te houden en kan zelf zijn klanten benaderen over het feit dat de lening lager is geworden, of dat de woningwaarde is gestegen door bijvoorbeeld een verbouwing, en dat de klant recht heeft op een lagere rente. Waarom moet het altijd bij die klant liggen? Honderdduizenden mensen hebben in feite recht op een lagere rente, maar krijgen die niet en zijn zich niet bewust van het feit dat ze bij de bank aan moeten kloppen. De bank heeft hier een taak. Kan de Minister hierop ingaan?

Ik ga verder met de huursector. De PVV heeft grote moeite met de huurstijgingen, omdat die alleen maar leiden tot minder koopkracht. Minder koopkracht heeft juist tot gevolg gehad dat de Nederlandse economie het zo slecht doet in vergelijking met andere Europese landen. Wat ons betreft zijn de huurverhogingen van de baan. Ik heb hierover een motie ingediend, maar heb daar helaas geen meerderheid voor gekregen. Ook de PvdA steunt die niet, wat ik het meest verbazingwekkend vond. Ik houd opnieuw een pleidooi om de huurstijging te beperken tot de inflatie. Is de Minister daartoe bereid?

De heer **Van der Linde** (VVD): Heeft de heer Madlener daarvoor ook een dekking?

De heer **Madlener** (PVV): Het levert geld op. Als je de huren minder laat stijgen, hoef je minder huurtoeslag uit te keren. De enige die blij en rijk worden van de huurstijgingen, zijn de woningcorporaties. Ik hoef helemaal geen dekking te geven: het levert geld op. Als de heer Van der Linde zich dat nu pas realiseert, maak ik mij zorgen. Misschien moet hij daar nog eens over nadenken.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik zie het punt wel, maar ondertussen piept en kraakt het volgens de corporaties met de verhuurderheffing. Het is van tweeën een. Als we geen huurverhoging toepassen, moet het geld uit de verhuurderheffing komen. Die levert op termijn 1,7 miljard op. Dan hebben we toch een gaatje in de begroting. Hoe gaat de heer Madlener dat oplossen?

De heer **Madlener** (PVV): De huurverhogingen van de afgelopen jaren hebben geleid tot ongeveer 13% meer huurinkomsten voor vooral de corporaties. In het verleden strooiden de corporaties met salarissen waar de heer Van der Linde en ik alleen maar van kunnen dromen. Er is het project met het schip in Rotterdam, dat meer dan 100 miljoen heeft gekost, dus om nou te zeggen dat die corporaties het zo moeilijk hebben. Ik ben geneigd om de heer Van der Linde daarin geen gelijk te geven. Ze hebben genoeg huurverhoging op kunnen strijken en dat is voor de corporaties een blijvende bron van inkomsten. 13% meer huur is een gigantisch bedrag, dus ga nu niet doen alsof die corporaties het zo moeilijk hebben.

De heer **Ronnes** (CDA): Ik maak uit de stukken op dat het probleem is dat de corporaties te weinig investeringscapaciteit hebben. Dat is ook wat de corporaties zelf zeggen. Als er geen investeringscapaciteit komt, blijft het aantal gerealiseerde woningen achter. Hoe denkt de heer Madlener dat het hoofd te bieden?

De heer **Madlener** (PVV): Dat is een goede vraag. De PVV gelooft niet in de aanpak van scheefwonen of mensen uit hun huis pesten met hogere huren, maar wil wel doorstroming. Mensen willen dat ook. De meeste mensen willen een wooncarrière maken: je huurt een goedkoop huis, je gaat meer verdienen, je kunt een leuker huis kopen en uiteindelijk dromen de meeste mensen van een leuke vrijstaande woning of een heel mooi appartement. Dat moeten we faciliteren. Het alleen maar bijbouwen van sociale huurwoningen is geen goed idee. Dan krijg je nog meer aanbod in dat segment, terwijl mensen door willen stromen. De mensen die dat willen, kunnen dat vaak niet. Dat is het grootste probleem. Stop met de huurverhogingen voor huurders van sociale woningbouw die iets meer verdienen en doe ze een mooi aanbod, zodat ze denken dat het zin heeft om door te stromen omdat ze een mooier huis en meer wooncomfort voor hun geld krijgen. Dan zetten mensen die stap. Stop met de huurverhogingen: ze schaden onze economie, de koopkracht van mensen neemt

erdoor af en de enige die er rijk van worden zijn de corporaties en die zijn al rijk genoeg.
De meeste mensen willen natuurlijk gewoon doorstromen. Weinig mensen denken: goh, ik hoop dat ik heel mijn leven in een sociale huurwoning blijf hangen. Dat is niet zo. Dat zie ik alleen bij sommige buitenlanders die nog een heel mooi huis in het eigen land of het land van herkomst of een leuk vakantiewoninkje hebben, of soms wel vijf woningen, en denken: ik zit hier lekker goedkoop, ik strijk een maximaal voordeel op en ik investeer het in Marokko of Turkije. Dat is misschien een groep die op een andere manier aangepakt moet worden. Misschien moeten we blij zijn dat de mensen nog in die wijken willen wonen als ze een beetje geld hebben. Die wijken zijn kwetsbaar en die mensen moeten we niet die wijk uitjagen. We moeten ze wel verleiden met woningen die aantrekkelijker zijn en die ook iets meer mogen kosten. Dan zit je precies in het middenhuursegment waar het enorm aan schort. Ik begrijp niet waarom particuliere beleggers daar niet massaal instappen. Er zijn zo veel mensen die beleggen. Wat is er mooier dan beleggen in een woning en die verhuren? De gemeenten zitten met tal van grondposities waar ze niet van afkomen. Wat ontbreekt er nog? Waarom stappen de particuliere beleggers niet in de middeldure huursector? De heer Van Vliet heeft hier ook vragen over gesteld. Ik wil dat de Minister daarover nadenkt. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat dit wel gaat gebeuren?
Het laatste blokje gaat over de zorgen voor de huisvesting van asielzoekers. Ik heb begrepen dat Minister Blok met de gemeenten in overleg gaat om boetes uit te delen aan gemeenten die weigeren om statushouders te huisvesten. Dat kan echt niet. We leven toch in een democratie? Als bewoners van een gemeente geen huisvesting voor asielzoekers willen – en veel mensen willen dat niet – en wethouders zeggen dat ze dat niet doen, dan moeten ze daar een pluim voor krijgen en geen boete. Wie gaat die boetes uiteindelijk betalen? De burgers. Ik wil dat de Minister hiervan afziet. Ik wil graag de toezegging dat hij gemeenten die luisteren naar hun mensen niet gaat beboeten, want we moeten gemeenten die naar de mensen luisteren belonen en niet straffen.

De heer **Bashir** (SP): Voorzitter. Voor de tweede keer spreken we over de Staat van de Woningmarkt. Er zijn veel cijfers, waarvoor ik de ambtenaren en de Minister dank. In de cijfers zou het beleid van de Minister zichtbaar moeten zijn. Het kabinet en de partijen van het woonakkoord noemen namelijk mensen die ietsje meer verdienen en in een sociale huurwoning wonen scheefwoners die de sociale huurwoning moeten verlaten. Het houdt niet op bij stoere taal. Ook het beleid is bedoeld om deze mensen weg te krijgen. Zo wordt door de inkomensafhankelijke huurverhogingen wonen in een sociale huurwoning voor veel mensen financieel onaantrekkelijk gemaakt. Huren zijn keer op keer fors verhoogd. Werkt het beleid? Gaan de mensen verhuizen? Je zou verwachten dat de Minister in de Staat van de Woningmarkt de invloed van zijn beleid wil laten zien, maar we zien er niets van. Waarom is dit zo? Is de Minister misschien helemaal niet trots op zijn eigen beleid? Of is het beleid mislukt? Welke invloed heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging op de doorstroming gehad? Welke resultaten van de afspraken uit het energieakkoord zijn wel of niet geboekt? Waarom ontbreekt er duiding en een reactie op de vele getallen die worden voorgeschoteld?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Het sociale huursomakkoord is gesloten. Men ging daarbij uit van de inflatie plus 1%. Wat vindt de SP ervan als de Minister dit akkoord omzet in een wet en het omarmt? Is dat een goed uitgangspunt?

De heer **Bashir** (SP): Dat akkoord is een stap in de goede richting. De huren zijn al flink gestegen, dus het liefst willen wij dat ze op inflatie-

niveau bevroren worden. In het akkoord gaat het om inflatie plus 1% en dat komt in de buurt. Er zijn echter geen voorstellen van de Minister aan de Kamer. De Minister heeft gezegd dat hij het voorstel omarmt, maar we hebben nog steeds geen wetsvoorstel gezien. Ik zeg: schiet op, we willen dat wetsvoorstel snel in de Kamer hebben.
Uit het onderzoek van de Woonbond en Aedes blijkt dat het beleid helemaal niet werkt. Mensen zijn niet massaal verhuisd. De doorstroming stokt. Veel mensen kunnen niet kopen. Ze kunnen ook niet verhuizen naar een duurder huis, want die zijn er niet of ze zijn niet betaalbaar. Daarnaast willen veel mensen ook niet verhuizen. Kortom, het beleid werkt niet.
Maar wat zegt de Minister? Het onderzoek is onbetrouwbaar. Wethouders klagen, maar volgens de Minister gaat het de goede kant op. Dat kan de Minister toch niet menen? Voor wie gaat het dan de goede kant op? Niet voor de huurders en niet voor de wethouders. Er wordt geopperd om met een deltaplan voor de sociale woningbouw te komen. Voelt de Minister daarvoor? Graag een reactie.
Het beleid is bizar. Neem bijvoorbeeld een stel met twee middeninkomens en een huishoudinkomen van € 39.000. Hoezo zijn deze mensen scheefwoners? Waarom hebben zij de huurexplosie verdiend? Waarom moeten zij verhuizen, vooral als er opgroeiende kinderen zijn of als ze veel sociale contacten in de straat hebben? Het alternatief voor de huidige woning is een nog duurdere woning. Waarom zouden zij verhuizen?
We horen de Minister en de partijen van het woonakkoord niet over de 330.000 huishoudens met een laag inkomen, die een relatief duur huurhuis hebben. Wat gaat de Minister doen aan dat dure scheefwonen?

De heer **Madlener** (PVV): De heer Bashir geeft het voorbeeld van een gezin met twee kinderen en een gezamenlijk inkomen van zo'n € 40.000 per jaar, dat woont in een sociale huurwoning en niet wil verhuizen. Dat zal soms het geval zijn. Soms willen mensen niet verhuizen en als ze een sociale huurwoning in Amsterdam hebben, begrijp ik dat. Maar heel veel mensen willen wel verhuizen. Er zijn heel veel gezinnen met een inkomen van € 40.000 die een twee-onder-een-kapwoning willen huren. Is de SP dat met mij eens? Is de SP bereid om het aanbod van middeldure huur, waar die mensen wel naartoe willen verhuizen, te vergroten? Daar zit nu een probleem.

De heer **Bashir** (SP): Er zijn ook heel veel mensen die willen verhuizen, maar niet kunnen verhuizen. Er zijn te weinig woningen in de vrije sector beschikbaar en als ze willen kopen komen ze niet altijd in aanmerking voor een koopwoning. Inderdaad is de SP er voorstander van om te gaan bouwen, niet alleen woningen in de vrije sector maar ook veel sociale huurwoningen.

De heer **Madlener** (PVV): Ik hoor de SP altijd maar over het bouwen van sociale huurwoningen. Dat is soms nodig, maar soms ook niet. In dit geval is het nou net niet nodig. In het voorbeeld van de heer Bashir is het goed om die mensen de mogelijkheid te geven een huis te kopen of een middeldure woning te huren, als er een aantrekkelijk aanbod is. Is de SP bereid dit te faciliteren of blijft zij hangen in het bouwen van sociale huurwoningen?

De heer **Bashir** (SP): We moeten wel bij het juiste uitgangspunt beginnen. We willen wijken waar mensen van allerlei verschillende afkomst maar ook met verschillende inkomens wonen. We willen geen segregatie maar één samenleving. Dat betekent dat we er trots op moeten zijn dat mensen met een hoog inkomen soms in een wijk met veel sociale huurwoningen wonen. Die kunnen bijvoorbeeld zorgen voor huiswerkbegeleiding voor hun buurjongen of buurmeisje en voor het met elkaar ontplooien van activiteiten. Het is alleen maar goed en winst als er geen segregatie is,

maar als er gemengde wijken zijn. Er moet ook gemengd gebouwd worden, maar we moeten wel kijken naar de tekorten die er nu zijn. Op dit moment is er een tekort aan sociale huurwoningen, namelijk 100.000 sociale huurwoningen in 2020. De Minister bevestigt dit. Je moet bouwen in de vrije sector, maar de sociale huur niet vergeten.

De heer **Ronnes** (CDA): De heer Bashir zei dat we ervoor moeten zorgen dat de huurstijgingen aan banden gelegd worden en dat ze bevroren moeten worden. Ik denk dat hij zelfs wil dat ze verlaagd worden. Hij zegt echter ook dat er meer sociale huurwoningen moeten komen. Waarvan worden die huurwoningen betaald? Hoe gaan we dit realiseren?

De heer **Bashir** (SP): Daar hebben we een goed plan voor gelanceerd, namelijk het omzetten van de verhuurderheffing in een investeringsplicht. Daarmee zorgen we ervoor dat woningcorporaties massaal gaan bouwen. Het geld gaat niet naar de staatskas, maar naar het bouwen van woningen. Daardoor krijgen bouwvakkers weer werk. Vervolgens betalen die weer inkomstenbelasting en de werkgevers loonheffingen en wordt btw afgedragen. Het levert dus ook geld op. Het gaat inderdaad geld kosten. Een deel van het geld willen we halen uit het aftoppen van de hypotheekrenteaftrek.

De heer **Koolmees** (D66): De heer Bashir is tegen huurstijging, maar wil wel de opbrengsten, namelijk de verhuurderheffing, inzetten als investering. Ik heb altijd begrepen dat de verhuurderheffing de afroming van de huurstijgingen is. Met andere woorden: de verhuurderheffing wordt opgebracht door de hogere huren. Die wil de heer Bashir gebruiken om te investeren, dus daarmee zegt hij eigenlijk dat hij de hogere huren accepteert.

De heer **Bashir** (SP): Nee, we willen een deel van de verhuurderheffing gebruiken om de huren niet meer te laten stijgen. Wat de heer Koolmees zegt klopt. De SP heeft in het verleden gezegd dat zij de verhuurderheffing niet wil. Dat betekent dus ook dat zij de stijgende huur niet wil en dat het geld gebruikt kan worden om investeringen te doen. Er wordt nu namelijk 40% minder geïnvesteerd.

De heer **Koolmees** (D66): Die berekening is niet helemaal correct. De heer Bashir telt dubbel. De huren stijgen, want we willen naar meer marktconforme huren, en een deel van de huuropbrengst wordt afgeroomd via de verhuurderheffing en daar komt dat geld vandaan. We kunnen dus niet zoals de heer Bashir zegt stoppen met de verhuurderheffing en dat geld in investeringen stoppen, want de huurstijging is nodig om het geld vrij te spelen. Eigenlijk zegt de SP dat zij wel degelijk de huurstijgingen accepteert. Dat is de consequentie van deze redenering en daar moet de heer Bashir eerlijk over zijn.

De heer **Bashir** (SP): Ik probeer juist zo eerlijk mogelijk te zijn. Wat de heer Koolmees zegt klopt niet helemaal. We willen inderdaad de verhuurderheffing niet en dan ga je terug naar de situatie zoals die voorheen was, namelijk een inflatievolgend huurbeleid en tegelijkertijd de mogelijkheid voor corporaties om te investeren. Ik kan verklappen dat wij om dit plan verder uit te diepen recentelijk contact hebben gezocht met het CPB. Het probleem is dat het CPB alleen de ex-antedoorrekening wil doen en niet de gevolgen voor de meeropbrengsten bij btw, inkomstenbelasting en loonbelasting wil doorrekenen. Dat kan alleen in het kader van een verkiezingsprogramma. We zijn druk bezig om het plaatje rond te krijgen, maar we zitten met onevenwichtige middelen. Het kabinet heeft heel veel ambtenaren die dit kunnen doorrekenen en het CPB wil voor ons niet

doorrekenen wat de macro-economische gevolgen van het omzetten van de verhuurderheffing in de investeringsplicht zouden zijn.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik zal niet beginnen over de tegenbegroting van de SP waarin gewoon driekwart van de verhuurderheffing blijft staan. Een andere vraag: als we zo ruimhartig gaan bouwen, gaan we dan ook ruimhartig bouwgrond uitgeven en toe naar een vrij grondbeleid?

De heer **Bashir** (SP): Op het moment dat je de verhuurderheffing omzet in een investeringsplicht, krijgen woningcorporaties de ruimte om te investeren en gaat het zoals het voorheen ging. Het ingezette beleid zorgt ervoor dat er 40% minder gebouwd wordt. Als de middelen weer beschikbaar zijn, kunnen de woningcorporaties zoals voorheen met gemeenten en grondeigenaren in gesprek of onderhandeling gaan om ervoor te zorgen dat ze over grond beschikken om weer te gaan bouwen.

De heer **Van der Linde**: Ik probeer het even concreter te krijgen. Kan mijn collega Veldman met uw SP-collega Smaling zaken doen over het ruimhartig vrijgeven van bouwgrond?

De heer **Bashir** (SP): Ik zou de twee Kamerleden dan willen vragen om elkaars nummers uit te wisselen, dan kunnen ze rechtstreeks zaken met elkaar doen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Dat vind ik geen antwoord.

De **voorzitter**: Het is wel een antwoord, maar volgens mij staat het antwoord u niet aan.

De heer **Van der Linde** (VVD): Nou, ook dat niet. Goed, laat maar.

De **voorzitter**: De heer Bashir gaat verder met zijn verhaal.

De heer **Bashir** (SP): De Minister heeft het sociale huurakkoord van Aedes en de Woonbond voor een gematigd huurbeleid volgens eigen zeggen omarmd, maar er ligt nog geen voorstel in de Kamer om nieuwe forse huurverhogingen te voorkomen. Wanneer krijgen we het voorstel? Wat ons betreft moeten de huren maximaal de inflatie volgen.
Het zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen is beter dan het wegjaagbeleid. Helaas zorgt het huidige beleid voor 40% minder nieuwbouw. De wachtlijsten zijn veelzeggend. Maak van de verhuurderheffing dus een investeringsplicht en ga bouwen. Stop met de verkoop van sociale huurwoningen, want die zijn heel hard nodig.
De overheid geeft ruim 14 miljard uit aan hypotheekrenteaftrek. De helft daarvan, dus 7 miljard, komt terecht bij de hoogste inkomens, bij mensen die meer dan € 86.000 verdienen. Dat bedrag wordt bij lange na niet aan huurtoeslag uitgegeven. Waarom kiest dit kabinet daarvoor? Het valt op dat huurders in verhouding meer woonlasten hebben. Voordat bewoners hun hypotheekrenteaftrek of huurtoeslag krijgen, zijn de woonlasten van kopers ongeveer het dubbele van die van huurders. Na aftrek van de hypotheekrente of de huurtoeslag zien we een totaal ander beeld. In 2012 waren kopers 22,2% van hun besteedbaar inkomen kwijt aan wonen. Dit is in 2014 gedaald naar 17,7%. Dit is goed nieuws voor de kopers, maar bij de huurders zien we een totaal ander beeld. Huurders betaalden in 2012 23,5% en in 2014 is dat gestegen naar 26,5%. Het verschil tussen huurders en kopers is dus enorm toegenomen. Huurders betalen inmiddels 9% van hun besteedbaar inkomen meer aan wonen dan kopers. Waarom worden huurders ten opzichte van kopers achtergesteld? Hoe kan de Minister vorige week nog in een debat stellen dat betaalbaarheid en beschik-

baarheid prioriteit heeft als zijn eigen cijfers iets anders zeggen? De verhouding tussen koop- en huurbeleid is zoek. Wanneer is de Minister van plan zijn beleid aan te passen, het woonakkoord open te breken en huurders en huiseigenaren gelijkwaardig te behandelen? Wanneer gaat de Minister echt werk maken van beschikbaarheid?
Tot slot wil ik het hebben over het voorkomen van tweedeling. Het is opvallend dat de woorden «tweedeling» en «segregatie» niet in de Staat van de Woningmarkt voorkomen. We weten allemaal dat wonen meer is dan alleen het hebben van een huis. Dat huis staat in een wijk en die wijk bepaalt niet alleen de prijs van de woning, maar ook het gevoel van leefbaarheid en veiligheid. Volgende week gaan we het hierover hebben in twee debatten, maar ik vraag alvast of de Minister in een volgende rapportage in kan gaan op het voorkomen van de tweedeling en op de sociale kant van wonen.

De heer **Madlener** (PVV): Het is het oude liedje van de SP. Ten eerste verkoopt de SP 8.000 sociale woningen in Amsterdam. Ik snap niet waarom dat is, als de heer Bashir zegt dat dit niet moet gebeuren. Ten tweede wil de SP de grenzen wagenwijd openlaten en zorgen voor een gigantische instroom van asielzoekers voor wie geen huizen zijn. De SP zegt dus op te komen voor meer sociale woningen, maar zorgt voor een probleem met die enorme instroom. Daarnaast zijn al die vluchtelingen niet-westerse allochtonen met gigantische problemen die hier moeten inburgeren en assimileren, wat ze vaak niet eens willen. De SP haalt ze massaal binnen en dan zorg je natuurlijk voor een tweedeling. Die mensen komen in bepaalde wijken terecht waardoor we weer nieuwe achterstanden krijgen. Heeft de SP dan echt niets geleerd van de jaren negentig? Wanneer stopt de SP eens met dat multiculturele beleid, dat ons land zo vervelend maakt om in te wonen?

De heer **Bashir** (SP): Als de heer Madlener naar mijn verhaal van zojuist heeft geluisterd, hoorde hij een aantal voorstellen. Er moet meer gebouwd worden. Dan zorg je ervoor dat niet alleen statushouders een woning kunnen krijgen, maar ook dat mensen die al heel lang op de wachtlijst staan tot hun recht kunnen komen. We willen ook dat er gestopt wordt met de verkoop. Dat wordt nu gestimuleerd door de verhuurderheffing. Als je de verhuurderheffing moet binnenkrijgen, moet je inderdaad gaan verkopen. Daarom willen wij dat de verhuurderheffing omgezet wordt in een investeringsplicht, zodat woningcorporaties weer gaan bouwen. We zijn inderdaad tegen segregatie. We zijn voor het verspreid over het land huisvesten van mensen. Daarvoor moet je een kabinet hebben dat daartoe bereid is. De heer Madlener rekent het mislukte beleid toe aan de SP, maar dat moet hij aan het kabinet toerekenen.

De heer **Madlener** (PVV): We moeten toch de realiteit onder ogen zien? We hebben zo'n moeite gehad met de kwetsbare oude wijken, waar massaal niet-geïntegreerde nieuwkomers zijn gaan wonen. Ik zeg het heel vriendelijk. Waarom blijft de SP maar doorgaan met het opengrenzenbeleid wetende dat dat juist de oorzaak van segregatie is? Waar gaan de mensen die niet geïntegreerd zijn en een taalachterstand hebben en werkloos en weet ik wat zijn, straks wonen? In de oude wijken. Daardoor krijg je nog meer slechte wijken. De SP is bezig met gettovorming in Nederland. Waarom ziet de SP dat toch niet?

De heer **Bashir** (SP): De SP was een van de eerste partijen die zich juist tegen gettovorming keerden en voorstellen deden om die tegen te gaan. De heer Madlener moet de geschiedenis er beter op nalezen. Het feit dat straks wellicht heel veel groepen in dezelfde wijken terechtkomen, is niet aan de SP toe te rekenen. Wij ageren al jaren tegen het feit dat mensen bij

elkaar in dezelfde wijk gestopt worden en dat er geen spreidingsbeleid is. Het wegjaagbeleid dat nu gevoerd wordt, waarbij mensen die wat meer inkomen hebben massaal uit de wijken worden weggejaagd, zorgt er ook voor dat er een bepaalde groep in een wijk woont, in plaats van dat men gemengd en door elkaar woont.

De heer **Ronnes** (CDA): Ik heb een interruptie op basis van wat de heer Madlener zei. Hij suggereert dat het sociale huurwoningenprobleem veroorzaakt wordt door de vluchtelingen. Ik wil hem er even aan herinneren dat slechts ...

De **voorzitter**: Het is een interruptie op de heer Bashir. Het is wat lastig als u een vraag gaat stellen aan de heer Madlener.

De heer **Ronnes** (CDA): Dan kom ik er misschien in een latere fase op terug.

De heer **Koolmees** (D66): Voorzitter. Wie herinnert zich nog dat de hypotheekrenteaftrek het h-woord werd genoemd? Een aantal mensen aan deze tafel blijkbaar wel. Het is nog maar drie jaar geleden dat beperking een taboe was. Inmiddels is die een feit en zien we dat de woningmarkt er weinig last van heeft. De huizenprijzen stijgen weer en de verkopen trekken aan. Ook op de huurmarkt is eindelijk een begin gemaakt met de aanpak van scheefwonen en losgeslagen corporaties. Er is in twee jaar tijd heel veel gebeurd, maar ik zie ook nog problemen, voornamelijk op de huurmarkt. Ik sta hier in mijn betoog bij stil en spreek daarna over de koopmarkt. Voor ik daaraan begin, maak ik een compliment aan de Minister en zijn ambtenaren voor de Staat van de Woningmarkt. Die is heel inzichtelijk en goed om de trends en de ontwikkelingen te zien en daarmee een vinger aan de pols te houden voor de effecten van het beleid. Dit is een welgemeend compliment.
Op de huurmarkt zie ik twee grote problemen: de betaalbaarheid en het scheefwonen. Ons sociale huurstelsel is er om mensen met een laag inkomen betaalbaar en goed te laten wonen. Daarom kunnen woningcorporaties lenen met een staatsgarantie en goedkoop grond kopen om te bouwen. D66 vindt dat belangrijk. Ook mensen met een laag inkomen moeten fatsoenlijk kunnen wonen. Mensen zijn ten opzichte van hun inkomen steeds meer kwijt aan de huur. Dit geldt vooral voor lage inkomens. De betaalbaarheid staat onder druk, ondanks de huurtoeslag die enorm is gestegen. De uitgaven aan de huurtoeslag zijn sinds 2006 1,3 miljard euro hoger. Dat is, gecorrigeerd voor inflatie, een stijging van 60%. Tot 2020 stijgen de uitgaven voor de huurtoeslag nog eens een half miljard euro. We komen dus in de paradoxale situatie dat de ondersteuning van huurders via de huurtoeslag toeneemt, maar dat huurders netto steeds duurder uit zijn. Tegelijkertijd geeft 80% van de mensen die veel huur betalen aan dat ze eigenlijk geen alternatief hebben. Moet dan niet de conclusie zijn dat corporaties te dure woningen zijn gaan bouwen en dat de huizen duurder zijn dan veel huurders kunnen betalen? Dit wordt in de Staat van de Woningmarkt ook aangegeven. Misschien zijn corporaties wel duurder gaan bouwen, omdat de huurders toch huurtoeslag krijgen. Dit is een terloopse opmerking. Passend toewijzen zal helpen, maar ligt hier niet een belangrijke taak voor de woningcorporaties om goedkoper te gaan bouwen? Kan de Minister in gesprek gaan met de woningcorporaties om weer betaalbaar te gaan bouwen?
De betaalbaarheid is niet alleen een probleem voor lage inkomens, maar ook voor de middeninkomens. Huurhuizen tussen de € 700 en € 900 per maand zijn nauwelijks te vinden. De heren Van der Linde en Ronnes spraken hier ook over. Als ze er zijn, zijn het vaak kleine appartementen in de grote steden. Deze analyse is niet nieuw. De doelgroep voor dit soort huizen heeft een aantrekkelijk alternatief: als ze kopen hebben ze vaak

meer huis voor hetzelfde geld of ze blijven scheefwonen in de corporatiewoning. Dat scheefwonen blijft voor D66 een probleem. 700.000 huishoudens hebben eigenlijk een te hoog inkomen om in een corporatiewoning te mogen wonen. Wie schetst mijn verbazing toen ik las dat de helft van de scheefwoners met een hoog inkomen nog geen 70% van de maximaal toelaatbare huur betaalt. Dus de helft van de mensen met een hoog inkomen van meer dan € 44.000 zit in de categorie 50% tot 70% van de maximaal toelaatbare huur.
De inkomensafhankelijke huurverhoging zet nog maar weinig zoden aan de dijk. De Minister wil het systeem vervangen door de huursombenadering. Dat begrijp ik, maar dan wordt nog maar eens in de vijf jaar de inkomenstoets uitgevoerd en is er een inkomensafhankelijke huurverhoging van 4% boven de inflatie. Dat is dan nog steeds 4% van een lage huur, namelijk die tussen de 50% en 70% van de toelaatbare huur. Op die manier duurt het wel erg lang. Is er niet veel meer nodig om het scheefwoonprobleem aan te pakken, bijvoorbeeld door de motie-Van Vliet/Ronnes die vraagt om de inkomenstoets vaker te uit te voeren en heldere afspraken te maken als het inkomen toeneemt? Graag een reactie.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik hoorde vorige sprekers daar ook al over: de huren voor mensen met inkomens boven € 34.000, € 35.000 moeten extra omhoog omdat ze door moeten stromen. Dat kun je toch pas doen op het moment dat die mensen een reële kans hebben om uit te stromen? Dan moet je eerst zorgen dat er een ander aanbod is. De heer Koolmees zei eerder in zijn betoog dat er bijna geen woningen tussen de € 700 en € 900 zijn en hij pleit wel voor huurverhoging. Dan breng je die mensen toch steeds verder in de knel?

De heer **Koolmees** (D66): Ik herken het dilemma van de heer De Vries zeker. Het is een beetje een kip-eiprobleem. Er worden te weinig woningen gebouwd in het middensegment en tegelijkertijd houden heel veel mensen een corporatiewoning bezet, die eigenlijk niet tot de doelgroep behoren. We willen allemaal dat er in het middensegment gebouwd wordt. Daarom vraag ik de Minister wat hij nog meer kan doen om dit voor elkaar te krijgen. Daarin moet echt een stap worden gezet. Aan de andere kant wordt er pas gebouwd als er ook vraag is. Dat bedoel ik met het kip-eiprobleem: aan twee kanten is beweging nodig. Er moet gebouwd worden, maar er moet ook vraag vanuit de woningmarkt zijn. Je hebt de inkomensafhankelijke huurverhoging nodig om die vraag te genereren. Het is dus geen kwestie van eenzijdig het aanbod creëren zodat de markt wel een nieuw evenwicht vindt. Er is aan beide kanten aanbod en vraag nodig.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Zo'n les economie was niet nodig. Ik snap dat. Er zitten in de sociale huursector mensen die dolgraag willen verhuizen. Die vraag is er in potentie gewoon. Zij willen ook een wooncarrière maken, maar dan moet er wel aanbod zijn. Nu gaan we jarenlang met extra huurverhogingen hun vrij besteedbaar inkomen aantasten. Waarom wordt er iedere keer zo gebasht op de mensen die in de sociale huurvoorraad wonen, terwijl de verhouding 4,3 miljard huurtoeslag versus 14 miljard hypotheekrenteaftrek is? Als de verontwaardiging gaat over de hoeveelheid geld die de samenleving ergens instopt, wordt het allemaal erg eenzijdig belicht.

De heer **Koolmees** (D66): Ik ben een redelijk mens. Het zijn twee kanten van dezelfde medaille en ik ben best bereid om de heer De Vries tegemoet te komen door te vragen wat we gaan doen om in het middensegment daadwerkelijk te bouwen. Dat is één kant. De andere kant is dat we constateren dat we vanuit goede bedoelingen en goede redenen waarborgen voor leningen voor corporaties en goedkopere grond

verstrekken. Dat zijn ook subsidies. De heer De Vries heeft het over 4,3 miljard, maar dat is alleen de huurtoeslag. Er zijn ook nog gigantische subsidies voor de garanties van de rijksoverheid voor de openstaande leningen en de grond die tegen een lagere prijs wordt uitgegeven. Die vergelijking klopt niet helemaal. Er zijn berekeningen dat het ongeveer om 14 miljard per jaar gaat, dus om ongeveer dezelfde subsidie. Ik vind het ook helemaal niet het bashen van de sociale voorraad. Het is ontzettend belangrijk dat er corporaties zijn die betaalbare huurwoningen aanbieden, maar dat zijn wel woningen voor mensen met een laag inkomen. Als 700.000 of 600.000 huishoudens scheefwonen en 50% van de mensen met een inkomen boven de € 44.000 maximaal 50% tot 70% maximaal toelaatbare huur betaalt, hebben we nog steeds een probleem. Dan kun je niet zeggen: ik geef die of die de schuld, maar dan moet je aan beide kanten van de medaille aan het werk om het probleem op te lossen.

De **voorzitter**: We gaan om 14.00 uur stemmen. Het zou mooi zijn als dan de eerste termijn is afgerond. Ik vraag de woordvoerders om de interrupties wat te beperken en de antwoorden iets korter te houden.

De heer **Bashir** (SP): De inkomstenafhankelijke huurverhogingen worden vervangen door de huursombenadering. In een tussenzin zei de heer Koolmees dat hij dat begrijpt. Waarom begrijpt hij dat? Is dat omdat het beleid mislukt is?

De heer **Koolmees** (D66): Nee.

De heer **Bashir** (SP): Ik zie geen enkele andere reden dan toe te geven dat het beleid mislukt is.

De heer **Koolmees** (D66): Ik ben betrokken geweest bij het woonakkoord in 2012. Daar stond al in dat we op termijn naar een huursombenadering zouden gaan. De ondertekenaars van het woonakkoord hebben met elkaar afgesproken, dat ze dat een betere benadering vinden die aansluit bij de vraag uit de sector. Het antwoord op die vraag is dus nee.
Ik wil het over de koopmarkt hebben. Ondanks alle maatregelen rond de hypotheekrenteaftrek, de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de maximale lening komt de koopmarkt weer op gang. De rust werkt daar op dit moment goed. Inderdaad helpt de rente mee en daarom waarschuw ik voor een probleem op de langere termijn. Een jaar of tien geleden hebben veel mensen 100% aflossingsvrije hypotheken afgesloten. Dat kon toen nog. In 2012 waren er nog 1,2 miljoen huishoudens met een 100% aflossingsvrije hypotheek. 140.000 huishoudens bestaan uit mensen onder de 40 jaar. Daar zit een groot risico, want als deze mensen niet sparen en niet aflossen moeten ze na 30 jaar – meestal over 20 jaar omdat die hypotheken al 10 jaar liepen – een nieuwe hypotheek afsluiten. Dan is de hypotheekrenteaftrek beëindigd, want die is gemaximeerd tot 30 jaar. Dat kan grote maatschappelijke gevolgen hebben. Ik wil voorkomen dat mensen over 20 jaar in de problemen komen, terwijl ze er nu nog iets aan kunnen doen en ook de tijd daarvoor hebben. Wil de Minister in overleg met de banken dit risico in kaart brengen? Of heeft hij dit misschien al in kaart gebracht en erop geacteerd? Wil hij met de banken en de verzekeraars mensen stimuleren om nu het nog kan te handelen, om te voorkomen dat we over 20 jaar problemen hebben?
De Minister heeft toegezegd om in de Staat van de Woningmarkt expliciet op te nemen in hoeverre de verduurzaming in de woningbouw tegemoetkomt aan de afspraken in het energieakkoord. Ik heb dit nog niet kunnen vinden en ik heb het rapport goed gelezen. Hoe staat het daarmee?

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Voorzitter. De Partij van de Arbeid heeft ook met veel waardering kennisgenomen van het rapport de Staat van de Woningmarkt. Mijn complimenten voor het ambtelijk apparaat en de Minister dat er zo'n gedegen rapport ligt. De informatie is met deze tweede versie aanmerkelijk toegenomen, alleen zou de bruikbaarheid verder kunnen toenemen als de Staat van de Woningmarkt vlak voor de begrotingsbehandeling komt en als er een beleidsinhoudelijke reactie van de Minister bij zit. Dan kunnen we bij de begrotingsbehandeling wat gerichter vragen stellen.
Veel gegevens stammen nog uit 2012 en gaan vooral over de huurmarkt. Wij vinden dit jammer. Voor de echte conclusies over de huurmarkt moeten we wachten op het Woononderzoek Nederland 2015 (WoON 2015). Ook wij hebben gezien dat de taakstelling met betrekking tot energiebesparing en de relatie met de woonlasten in deze versie nog niet is opgenomen. Net als de SP hebben wij er behoefte aan om te kijken naar de manier waarop het beleid uitpakt in relatie tot segregatie en gemengde wijken.
Ten aanzien van de paragraaf over de betaalbaarheid van de woonlasten hebben wij een paar punten aangetroffen waarvan wij vinden dat die onnodige discussies oproepen. We hebben ons een beetje gestoord aan de relativerende opmerkingen over de Nibud-norm op pagina 4. Daar staat dat als je de kosten van sociale participatie buiten beschouwing laat, het allemaal meevalt met de betaalproblemen van de laagste inkomens. Dit kan echt niet. Ook de lage inkomens hebben recht op deelname aan de samenleving. Een vingerwijziging in die richting vinden wij ongewenst. Gisteren stond in de kranten van De Persdienst nog eens wat het doet met kinderen als ze in armoede moeten opgroeien.
We maken ons zorgen over de stijgende woonlasten. In 2012 was de woonquote 23,5% en in 2014 26,5%. De huren stegen en de inkomens daalden. Dat heeft voor sommige inkomens grote gevolgen. Natuurlijk is een deel van de huishoudens gecompenseerd door de huurtoeslag. De Partij van de Arbeid heeft er ook erg zijn best voor gedaan om de laagste inkomens zo veel mogelijk te ontzien, maar uit de Staat van de Woningmarkt blijkt toch dat 15% van de huurders betalingsproblemen heeft. We vinden dat een alarmerend gegeven en vrezen dat dat cijfer nog verder zal oplopen.

De heer **Bashir** (SP): De heer De Vries is heel oprecht, want hij zegt wat het beleid eigenlijk doet. Tegelijkertijd kan men niet ontkennen dat dit allemaal voorzien was. Een aantal jaar geleden, toen het beleid werd ingevoerd, is bijvoorbeeld de woordvoerder van de SP, de heer Jansen, hier uitgebreid op ingegaan. Kan de heer De Vries bevestigen dat dit effect wel degelijk was voorzien?

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Nee, er is voorzien dat de huren omhoog konden. Voor een belangrijk deel kwam dit door de argumenten die de heer Koolmees gaf, dat er nog heel veel ruimte was voor maximaal redelijke huur, dat een flink aantal mensen met een wat hoger inkomen eigenlijk veel te weinig huur betaalden en dat die harmonisatie best een slag kon maken. Het heeft echter ook voor mensen met lagere inkomens consequenties en daarom dringen wij erop aan om snel tot de huursombenadering te komen. Wij zijn blij dat de Minister het sociaal huurakkoord heeft omarmd.

De heer **Bashir** (SP): Het is inderdaad goed dat de stap in die richting gezet is. Men kan echter niet ontkennen dat de gevolgen van dit beleid voorzien hadden kunnen worden. Als men de gevolgen had voorzien op het moment van invoering, had men de effecten als armoede onder kinderen kunnen verwachten. Ik vind het teleurstellend dat de heer De

Vries net doet alsof deze gevolgen een aantal jaren geleden niet voorzien hadden kunnen worden.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): De Partij van de Arbeid heeft er met name op aangedrongen de huurtoeslag aanmerkelijk te verruimen om de laagste inkomens tegemoet te komen. Dat beleid ter compensatie is ook gevoerd. Wij hebben de gevolgen voorzien en daarop geacteerd en maatregelen genomen. Desondanks noemen we een aantal effecten waarop gehandeld moet worden. Zo moet met de huursombenadering aan huurmatiging gedaan worden.
In de Staat worden pogingen gedaan om de huurquotes tussen koop en huur met elkaar te vergelijken. De Woonbond heeft daar forse kritiek op. Ik neem aan dat de Minister de brief die de Woonbond daarover geschreven heeft, heeft gezien. Ik vraag hem om die goed te lezen en de volgende keer rekening te houden met de kritiek en dit iets gerichter in beeld te brengen.
Uit de Staat van de Woningmarkt blijkt dat de bouwproductie nog altijd buitengewoon laag is. Voor de crisis lag die productie op 80.000 woningen per jaar en in 2014 werden er nog 45.000 woningen opgeleverd. Op pagina 25 staat het aantal opgeleverde woningen en op pagina 26 het aantal afgegeven bouwvergunningen. Daaruit blijkt dat we er rekening mee moeten houden dat het aantal nog verder daalt. Gisteren zei de voorzitter van Aedes bij de presentatie van de Aedes-benchmark dat de verwachting is dat de productie van de corporaties de komende jaren alleen maar omlaaggaat. Dat zijn echt alarmerende berichten. We moeten er rekening mee houden dat er nog flink wat huishoudens bij komen. Tot 2040 groeit de bevolking met 1 miljoen mensen. Daarnaast zal het aantal huishoudens fors groeien door de vergrijzing en de migratie. Er dreigt dus opnieuw schaarste op de woningmarkt. Van het rapport van de commissie Huizenprijzen moet veel meer geleerd worden, want dat wijst op het mechanisme dat als de prijzen stijgen partijen op een gegeven moment belang krijgen bij het vertragen van het realiseren van het bouwproces. De consument is uiteindelijk de dupe, dus schaarste in de woningmarkt is een zeer gevaarlijke ontwikkeling. In Amsterdam zie je die oververhitting meer dan elders. We zijn geschrokken van de berichten dat mensen geen voorbehoud meer kunnen maken voor het rondkrijgen van de financiering en dat ze geen technisch rapport meer kunnen laten maken voordat ze definitief beslissen of ze die woning kopen. Dat zijn echt uitwassen. Er zijn speculanten die stromannen gebruiken om op een stoel op de uitgifte van bouwkavels te wachten. Dat zijn ontwikkelingen waarvan we eigenlijk dachten dat we er na de commissie Huizenprijzen van verlost zouden zijn. Men zou verwachten dat de corporaties, met 2,5 miljoen corporatiewoningen die gemiddeld 50 jaar meegaan, per jaar tenminste 50.000 woningen bouwen om het aantal op peil te houden. Met het feit dat er in 2013 17.900 woningen zijn opgeleverd en in 2014 13.600, en dat de voorzitter van Aedes zei wat ik net citeerde, ontstaat er een probleem. Juist voor de onderkant van de woonmarkt is productie nodig. Het is van cruciaal belang om aanbod te hebben om passend te kunnen toewijzen. De bestrijding van de duurscheefheid lijkt ons tot mislukken gedoemd als er niet meer aanbod aan de onderkant komt. Er is dringend behoefte aan goedkope huurwoningen. Er zijn berekeningen gemaakt die aantonen dat er zo'n 100.000 met een huur beneden de € 430 nodig zijn. Als dit niet wordt ingelost, ontstaan er echt problemen. Wij herinneren de Minister nog maar eens aan ons plan om razendsnel 100.000 tijdelijke betaalbare huurwoningen toe te voegen voor alle mensen die in de knel zitten of al lang wachten op een passende woning en aan de aangenomen motie om de gemeenten daarvoor een taakstelling te geven.
Wij onderkennen dat met het huurakkoord, het passend toewijzen en het bevriezen van de liberalisatie voorrang is gegeven aan de betaalbaarheid. Wij denken echter dat dit de investeringscapaciteit van corporaties niet

helemaal teniet hoeft te doen. Uit macrocijfers blijkt dat de investeringscapaciteit van corporaties nog ruim voldoende is. 90% van die corporaties kan nog gewoon investeren. Er kan nog wel eens gekeken worden naar de rente die door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt berekend. Wij verkeren echt in een behoorlijke crisis, doordat we aan de onderkant van de woningmarkt veel te weinig woningen bouwen en er nog steeds wordt gerekend met 5% rente. Het is slimmer om het volume te vergroten door een tijdje met iets minder te rekenen. De staatsschuld wordt beneden de 1% gefinancierd.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): De heer De Vries zegt dat we naar het WSW moeten voor de rente die berekend wordt, maar het WSW kan alleen borgen. Dat heeft een rentedrukkend effect. Het gaat echter om de banken, die de tarieven berekenen. Hij is aan het verkeerde adres.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik wil graag wat van de heer Van Vliet leren hoor, maar in de staatjes van de woningcorporaties staat altijd met welke parameters zij moeten rekenen om hun exploitatie rond te krijgen en daar zetten zij 5% in. Zij lenen daadwerkelijk voor minder. Het is gewoon een heel grote veiligheidsklep als je het relateert aan de huidige rentestand. Als er zo'n grote behoefte is aan goedkope huurwoningen, moet je voor een beperkte periode een uitzondering maken, zonder dat je daarmee het risico verhoogt.

De **voorzitter**: Een heel korte interruptie van de heer Van der Linde. U maakt het uzelf lastig, want als we eerste termijn nu niet afronden, moeten we de Minister ook nog tijd geven om zich voor te bereiden. Dan zit u hier tot heel laat.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik weet dat de heer De Vries heel snel kan praten. Ik ben enigszins verbaasd. De inkt van het rapport van de commissie Woningcorporaties is nauwelijks droog en we hebben net alles op zijn plaats om te voorkomen dat we een tweede Vestia krijgen. Nu pleit collega De Vries ervoor om de remmen maar weer los te gooien en alle prudentie in het WSW-stelsel los te laten.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik pleit ervoor om niet de overtreffende trap van veiligheid te kiezen. Je moet zorgvuldig zijn en financieel goed beleid voeren. Als de echte rente zo laag is, snap ik niet dat men in de modellen rekent met vier keer meer, zeker niet voor de tijdelijke woningen. Het is een te overziene periode van 10 à 15 jaar. Met het afsluiten van leningen tegen 1,7% of 1,5% rente kun je echt toe. Als je met 5% rekent, wordt de exploitatie erg ingewikkeld. We hebben echt behoefte aan die woningen en die moeten er snel komen.

De **voorzitter**: U kunt verder met uw betoog. We zitten inmiddels wel aan de zeven minuten en ik denk dat zo de stemmingsbel luidt.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik snap wel dat u haast hebt, maar u telt nu wel erg snel door.

De **voorzitter**: U hebt al zeven minuten het woord gehad.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik ga naar de middeldure huur, de huur tussen € 700 en € 950. Deze sector krijgt helemaal geen ondersteuning. Nu die sector zo'n cruciale rol speelt in het beleid voor de doorstroming, vragen wij ons af of dit niet voldoende grond is om te bekijken of er enige vorm van ondersteuning voor dit segment kan komen. We hadden in het verleden bijvoorbeeld een premiestelsel. Misschien kunnen we om dit te betalen de hypotheekrenteaftrek iets sneller naar beneden brengen. Dan

kunnen we dit segment tenminste een boost geven en voorwaarden stellen aan degenen die de huizen bouwen, want als de corporaties die nu bouwen is de huur meteen € 950, terwijl we wensen dat er ook huizen met een huur van € 700 en € 800 zijn.

De **voorzitter**: Ik hoor de stemmingsbel en ga de vergadering schorsen. Misschien kan de Minister direct met zijn voorbereiding beginnen. Dan beginnen we meteen na de stemmingen.

De vergadering wordt van 13.56 uur tot 14.19 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik begin met een woord van dank voor de complimenten, met name voor die aan de ambtenaren die zo hard gewerkt hebben aan deze tweede Staat van de Woningmarkt. De Staat van de Woningmarkt is er op grond van de aanbeveling van de commissie Huizenprijzen, die terecht zei dat wij een keer per jaar heel bewust moeten stilstaan bij de werking van de woningmarkt, moeten bekijken wat er goed en minder goed gaat en dat moeten baseren op zo veel mogelijk cijfers. Ik ben ervan overtuigd dat de Staat van de Woningmarkt deze tweede keer al weer wat beter is dan de vorige keer. Hij is natuurlijk nog niet af, want het is werk in uitvoering. Dat geldt niet alleen voor de woningmarkt zelf, maar ook voor de rapportage. Dank voor de complimenten en voor de verbetersuggesties.
Ik deel zoals gebruikelijk mijn antwoorden in in hoofdstukjes. Het eerste gaat over de Staat van de Woningmarkt, het tweede over de vragen over de huurmarkt, het derde over de koopmarkt en dan volgt als altijd een hoofdstukje varia.
De heer Van Vliet vroeg of we straks geen grote overlap met de Staat van de Volkshuisvesting krijgen. Wat mij betreft niet, omdat de Staat van de Volkshuisvesting heel erg ingaat op voornemens en realisatie van de woningcorporaties en financiële informatie zal geven. We kunnen natuurlijk pas goed oordelen als ze naast elkaar liggen, maar op dit moment heb ik geen zorgen over overlap.
De heer Van Vliet wil weten hoe de Aedes-benchmark waarover hij gebrieft is – ik eerlijk gezegd nog niet, dus ik ben benieuwd – strookt met de cijfers die voorliggen. Ik heb vorig jaar een Aedes-benchmark gezien die per grootte van de klasse en type corporatie informatie verstrekt. Dat is heel zinvol, maar dat type informatie zit hier niet in. Ik ben sowieso blij als een sector zelf dit soort rapporten maakt, maar ook hierbij zie ik geen nodeloze overlap optreden.
De heer Van Vliet vroeg of de gehanteerde koopkrachtcijfers in- of exclusief het Belastingplan zijn. Die zijn inclusief het Belastingplan. Hij kan zich voorstellen dat ik van harte hoop dat de Eerste Kamer wijs over het Belastingplan zal oordelen, want dat heeft inderdaad gevolgen voor de koopkrachtcijfers.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Ik heb dan ook voorgestemd.

Minister **Blok**: Ik zei alleen maar: wijs oordelen.
Diverse leden vroegen of er in het vervolg een beleidsinhoudelijke reactie op de Staat van de Woningmarkt kan komen. Daar heb ik geen bezwaren tegen. We hebben het nu bewust feitelijk gehouden. Het beleidsinhoudelijke deel ontspint zich over het algemeen wel in het debat, maar ik zal het graag toevoegen.
De heer Ronnes gaf aan dat de cijfers deels verouderd zijn. De gehanteerde cijfers zijn de meest recente cijfers van het moment dat het stuk gepubliceerd is. Sommige cijfers komen maandelijks. Het was niet mogelijk om in dit rapport actuelere cijfers op te nemen. Voor een deel zullen we straks bij de Staat van de Volkshuisvesting de dan beschikbare cijfers hebben. Zoals de Kamer weet: als er cijfers van de woonautoriteit

zijn, stuur ik die gewoon door. Ik heb nooit de behoefte om die onder mij te houden.
De heren Ronnes en De Vries vroegen of de Staat van de Woningmarkt voor de begrotingsbehandeling naar de Kamer kan. Dat is in handen van de Kamer. Dit jaar lukte het niet omdat de datum voor de behandeling van mijn begroting vroeg was geprikt. Er is contact met de Kamer geweest om te bekijken of dit anders gefaseerd kon worden. Het eerder publiceren van de Staat van de Woningmarkt leidt tot minder informatie, want dan kan ik een aantal cijfers niet meenemen. Als de begroting van Wonen en Rijksdienst iets later in het schema komt, wat handig zou zijn, dan kunnen we de Staat inderdaad in één keer meenemen.
De heer Ronnes ging in op het gebrekkige inzicht in wachtlijsten. Naar aanleiding van mijn eigen behoefte aan duidelijkheid en de discussie die ik hierover in een eerder debat met de heer Bashir heb gevoerd, heb ik aangegeven dat ik hiernaar aanvullend onderzoek wil laten verrichten. We horen verschillende geluiden en dat zal ook voor de Kamer gelden. Aan de ene kant zijn er in Amsterdam wachtlijsten van tien jaar en aan de andere kant zijn er corporatiedirecteuren die zeggen dat gemiddeld de tiende op de lijst een vrijgekomen woning accepteert. Waarom staan die andere negen dan op de wachtlijst? Hoe lang is die wachtlijst dan echt? Welk deel gaat om mensen die in Amsterdam-Noord of -Zuid-Oost wonen – niets ten nadele van Amsterdam-Noord of -Zuid-Oost – die erop blijven staan, omdat ze ooit een keer aan de Bloemgracht of misschien zelfs aan de Keizersgracht willen wonen? Daarvoor is echt nader onderzoek nodig.

De heer **Ronnes** (CDA): Dank voor de bevestiging van de toezegging om hier wat dieper op in te gaan. Als het inzicht daartoe aanleiding geeft, is de Minister dan bereid om het een en ander te verbeteren? Wordt er ook gekeken naar de manier waarop het inzicht verbeterd kan worden? Kan het zijn dat de cijfers voortvloeien uit de methodiek van registratie, uniform registreren en dat soort dingen?

Minister **Blok**: Wat mij betreft geen kunst om de kunst, dus dat onderzoek is om serieus te kijken naar zowel de registratiemethodieken als eventuele andere maatregelen die eruit volgen. Je komt onvermijdelijk ook bij de maatschappelijke afweging van wat reëel is met betrekking tot een wachtlijst. Als er geen wachtlijst is, heb je namelijk te veel woningen. Als dan nog steeds pas de tiende persoon accepteert, heb je er een heleboel leegstaan. Met zo'n blik moeten we hiernaar kijken. De onderzoeken zullen in de loop van het komend voorjaar naar buiten komen.
De heren Bashir en De Vries vroegen of er ook cijfers over de samenstelling van wijken of over segregatie in de Staat van Woningmarkt kunnen komen. Wij hebben binnenkort een overleg over de cijfers die ik daarover stuur, de leefbaarheidscijfers die het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) heeft gemaakt. Zulke rapportages blijven verschijnen. Zelf vind ik ze van een wat andere orde dan het voorliggende rapport. Ik zeg dus niet dat die cijfers er niet zullen zijn, maar ik vind ze niet helemaal passen in de Staat van de Woningmarkt. Ik neig ernaar de leefbaarheidscijfers apart te bediscussiëren, maar we kunnen daar in het betreffende AO nog eens dieper op ingaan.
De heer Koolmees wil weten of de afspraken over verduurzaming in de Staat van de Woningmarkt moeten komen. Ik meen dat ik heb toegezegd dat in de Staat van de Volkshuisvesting de gegevens over woningcorporaties gepubliceerd worden. Dat is een van de prioriteiten voor de sociale woningvoorraad en daar hebben we ook subsidie-instrumenten op ingezet. Dat deel komt dus. Verder hebben we natuurlijk de gewone rapportage over de voortgang van het energieakkoord.
Ik ga nu in op de huurmarkt. Ik begin weer bij de heer Van Vliet die vroeg of ik het stijgingspercentage van, als ik het goed heb begrepen, 17,3 over vijf jaar herken. Dit is waarschijnlijk een cijfer van Aedes. Als met dit cijfer

vooruitgeblikt wordt, is het een cijfer zonder de huursombenadering waarover ik de Kamer eerder heb gezegd dat er een wet aan komt. Op de vraag van de heer Bashir waar die wet blijft: die ligt bij de Raad van State. Daar komt hij ongetwijfeld een keer van terug en ik verwacht dat dit niet zo lang meer duurt, maar ik ben in diens handen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Even ter verduidelijking: die 17,3% is gewoon een sommetje dat ik maak. Ik lees in de verstrekte gegevens dat in 2019 een oploop naar € 576 wordt verwacht, terwijl we in 2014 op € 491 zitten. Als ik dat uitreken, is dat 17,3% meer.

Minister **Blok**: Daar zit sowieso de huursom nog niet in. Die zal er effect op hebben. De afgelopen jaren was er sprake van aanzienlijke huurstijgingen. Dat was ook het beleid. Geen huurstijging en via de inkomensafhankelijke huurverhoging toch het scheefwonen aanpakken kan niet, ook niet als je de laagste inkomensgroepen ontziet door de inkomensafhankelijkheid en de huurtoeslag. Ik schrik dus niet van de huurstijging. Dat beleid is gericht op de groepen waarvoor het passend is. In de gemiddelde cijfers zie je dat ook. Ik zou schrikken als er helemaal geen huurstijging was. Als ik kijk naar het feitelijke verloop van 2013, 2014 en 2015, zie ik een afname van gemiddeld 4,1% naar gemiddeld 2%. De wet zegt ook niet dat men moet verhogen, maar dat dit mag. Nogmaals, in het geval van hogere inkomens in sociale huurwoningen vind ik dat wenselijk, maar het is geen plicht.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Er zijn huurverhogingen en ik begrijp dat, maar de stijging van 17,3% van 2014 naar 2019 lijkt mij vrij fors. De Minister zegt dat het matigende effect van de huursombenadering en het sociale huurakkoord hier nog niet inzit, maar kan hij bij benadering iets zeggen over hoe matigend dat effect is? Ik schrik niet van de huurverhoging, maar wel van de 17,3% in 2019 ten opzichte van 2014.

Minister **Blok**: Er zitten een aantal aannames in, want dit zijn de huren inclusief de inflatie. De inflatie ken ik niet voor de jaren die voor ons liggen. Ik kan alleen zeggen dat we over de afgelopen jaren een afnemende huurstijging zien en dat we de huurstijging door de huursomwet nog gerichter gaan maken. Overigens speelt hierbij ook de invoering van het passend toewijzen, wat ervoor zorgt dat de laagste inkomens de meest betaalbare woningen krijgen.
De heer Van Vliet vroeg vooruitlopend op mijn reactie op zijn motie over de aankoop door woningcorporaties van leegstaande koopwoningen, wat ik daarvan vind. Dit is toegestaan. Een corporatie mag leegstaande woningen kopen. Het zal de oud-voorzitter van enquêtecommissie niet verrassen als dit is om die woningen te verhuren als sociale huurwoning. Bij andere woningen is dat niet logisch, want dan wordt DAEB-bezit opgebouwd en daar was de enquêtecommissie zeer kritisch op. Ik kom zo op de motie die vraagt om maatregelen voor krimpgebieden.
De heer Van Vliet wil weten welke signalen ik heb dat de scheefheid en specifiek de goedkope scheefheid door hogere inkomens in sociale huurwoningen afneemt. Ik heb daar recentelijk een brief over gestuurd waarin ik aangeef dat uit de cijfers van de Belastingdienst over de afgelopen drie jaar blijkt dat het aandeel hogere inkomens in sociale huurwoningen afneemt. Ik heb dit nog niet kunnen uitsplitsen naar het deel verhuizingen en het deel economische effecten, dus inkomensontwikkeling, maar de cijfers – en dat zijn de hardste die ik heb, want het rapport van Aedes en de Woonbond was een soort simulatie op grond van het WoON 2012 – geven zeker niet aan dat het de verkeerde kant opgaat. Er is nog een verdere uitsplitsing mogelijk, maar daarvoor hebben we het woononderzoek nodig.

De heer Van Vliet vroeg of ik herken dat een sociale huurwoning onder de € 650 per maand niet rendabel is en of dit ook voor de particuliere sector geldt. Ik neem aan dat hij doelt op nieuwbouw, want bij bestaande bouw kun je niet in zijn algemeenheid zeggen dat dit onmogelijk is. Bij nieuwbouw zien we gelukkig dat mogelijk wordt wat een aantal jaar geleden onmogelijk werd gevonden. De onrendabele toppen nemen af en er wordt efficiënter en industriële gebouwd. Recentelijk is in Amsterdam het initiatief van Change= gestart, waarbij door een particulier initiatief huurwoningen onder de € 600 in Amsterdam worden aangeboden. Bij de vraag is de grondprijs cruciaal. De gemeente Amsterdam heeft hieraan meegewerkt. Bij sociale woningen lijkt mij dat logisch, want het is niet voor niets dat we zo veel verantwoordelijkheid bij het lokaal overleg hebben gelegd. Daar moet de afweging gemaakt worden: wat is de vraag naar sociale huurwoningen en welke bijdrage kan iedere speler, dus ook de gemeente als grootgrondbezitter, daaraan leveren?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Dank voor deze toelichting. Uit het onderzoek dat Facto in 2014 in opdracht van het Ministerie van BZK heeft uitgevoerd, blijkt dat rendabele sociale huurwoningen nog niet onder de € 675 huur per maand te realiseren zijn. Ik wil door de Staat van de Woningmarkt een beeld krijgen hoe reëel ons beeld van de woon- en huursector is. Daarom stelde ik de vraag of de Minister gegevens heeft dat die € 675 ook voor particuliere beleggers een soort ondergrens is waaronder men niet rendabel kan verhuren.

Minister **Blok**: Ook voor de particuliere huursector kun je dat niet op een bedrag vastpinnen. Los van de rol van de grondprijs zal de heer Van Vliet het onmiddellijk met mij eens zijn dat het ook afhangt van het type woning dat je aanbiedt. Er worden op dit moment ook door particuliere beleggers op grote schaal studentenwoningen in de markt gezet, die ook een huur van onder de € 650 hebben. Het onderzoek geeft een heel relevante doorrekening. Ik heb overigens om dat onderzoek gevraagd, omdat ik «kun je eigenlijk een huis bouwen binnen de sociale huurgrenzen?» een logische vraag vond. Het antwoord is dat het kan. Het is passen en meten en vraagt inzet van alle partijen, waarbij de grondprijs heel cruciaal is, maar het kan wel. Het kan niet alleen, maar het gebeurt ook.
De heer Van der Linde ging in op de grote behoefte aan vrije huurwoningen en vroeg of we daar voldoende voor doen. We hebben natuurlijk al een aantal maatregelen genomen. In de Woningwet is gezegd dat woningcorporaties terug moeten naar sociale woningbouw, dat een gelijk speelveld met beleggers, die zich tot in het recente verleden vooral richtten op beleggen in buitenlandse huurwoningen en nauwelijks in Nederlandse, moet worden gecreëerd. Daarnaast is het woningwaarderingsstelsel aangepast en is de liberalisatiegrens voor een aantal jaren bevroren. Ik ben nog bezig met de motie-Van der Linde/Monasch om meer ruimte te bieden aan huurwoningen net boven de liberalisatiegrens. De heer De Vries vroeg daar ook naar. Ik wil dit verwerken in de doorstroomwet waarin ook de huursombenadering zit, omdat we dan in één wetstraject gang kunnen maken.
De heren Van der Linde en Koolmees vroegen wat we kunnen doen om de grote afstand tussen de daadwerkelijk berekende huur en de maximale toegestane huur te verkleinen. De heer Koolmees constateerde dat heel veel mensen met een goed inkomen extreem lage huren betalen. De huursombenadering zal nog meer ruimte gaan bieden dan de inkomensafhankelijke huurverhoging, omdat in de huursombenadering zoals Aedes en de Woonbond die hebben voorgesteld er juist voor woningen met een grote afstand tot de maximaal toegestane huur extra ruimte ontstaat voor huurverhoging.

De heer Ronnes vraagt naar een reactie op het teruglopen van de nieuwbouw door woningcorporaties en de relatie met de verhuurderheffing. In het ABF-rapport dat de Kamer heeft gekregen, wordt zowel terug- als vooruitgeblikt op de productie door woningcorporaties. 2014 kent in de rij duidelijk de laagste. Dat is niet verrassend, want 2014 is niet alleen na een crisis, maar ook na een periode waarin wij in Den Haag heel druk bezig waren met wetgeving. Ik heb de Kamer steeds nadrukkelijk gezegd maar ook gevraagd om haast te maken – ik herinner me de discussie over de timing van de Woningwet in relatie tot de enquête – want ik begrijp heel goed dat corporaties de zaken uitstellen zolang er onzekerheid is over wetgeving en investeringen die niet al hard gepland zijn. Dat is gewoon zakelijk. Zolang er onzekerheid is, houd je de hand op de knip. Gelukkig nemen de planning en de productie in de jaren erna gewoon weer toe en is het helemaal niet zo dat er geen stuiver over is. Zelfs in 2014 lagen de nieuwbouwinvesteringen rond de 5,5 miljard en die lopen naar verwachting weer wat op. Ook met de verhuurderheffing is er miljarden aan ruimte en worden er duizenden woningen gebouwd. Het is zelfs zo dat in het ABF-rapport staat dat er tot 2019 zo'n 100.000 sociale huurwoningen gebouwd worden. Vervolgens wordt er ook gesloopt en verkocht en bijgekocht. Dat zijn allemaal afwegingen die lokaal gemaakt worden. Het aantal is echter goed te halen. Hoe je dan precies aan de knop draait in Amsterdam, Middelburg of Leeuwarden, laat ik aan die lokale organisaties. Je kunt wel een beetje bijsturen. De heer Bashir zal meteen zeggen: in het verkoopvolume. Ik voeg daaraan toe dat je ook kunt bijsturen in het sloopvolume of in de verkoop van nog wat meer dure huurwoningen en het investeren van de opbrengsten in betaalbare huurwoningen. ABF Research zegt dat tot 2019 in een nieuwbouwproductie van zo'n 95.000 is voorzien. Dan zijn we nog niet eens in 2020.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik heb dit ook gelezen in het ABF-rapport, maar gisteren vertelde de heer Calon ons zeer stellig dat we er rekening mee moeten houden dat de productiecijfers fors zullen afnemen en dat de weg naar boven nog lang is. Dit heeft te maken met de medewerking van gemeenten enzovoort, maar ook met beslissingen van corporaties om voorrang te geven aan de betaalbaarheid. Er is een serieus probleem. Ik vind het gevaarlijk dat de Minister afgaat op dit ene rapport, terwijl we de tekorten zien oplopen. Ik zie echt een taak voor de Minister om in Middelburg en Leeuwarden en andere plaatsen toch eens aan de boom te schudden.

Minister **Blok**: We houden natuurlijk voortdurend de vinger aan de pols. Daarom hebben we jaarlijks dit debat. Ik kon niet bij het gesprek zijn dat de heer De Vries gisteren had. Ik was niet uitgenodigd, maar ik geloof dat ik eind van de middag de heer Calon spreek. Ik ga meteen vragen hoe dit zit. Ik constateer wel dat in de rapporten die wij voor ons hebben en die allemaal in een jaarlijkse reeks passen, cijfers staan die aangeven dat het punt van de heer Bashir, of woningcorporaties een productie van 100.000 kunnen halen, echt niet onmogelijk is. De heer De Vries vraagt of ik aan de boom in Middelburg of Leeuwarden kan schudden. Ik kan ervoor zorgen dat de boomgaard er goed bij ligt, maar de individuele bomen moeten echt in Leeuwarden en Middelburg worden geplukt, gesnoeid, beplant en bemest. Nogmaals, dat kan ik niet vanuit Den Haag doen. Ik maak de algemene spelregels binnen de ruimte die de Kamer mij toestaat, maar ik kan niet lokaal inplannen.

De heer **Madlener** (PVV): De Minister zal best gelijk hebben met zijn schatting dat er 95.000 sociale huurwoningen bij komen, maar ik stel vast dat hij medeverantwoordelijk is voor het kabinetsbeleid en moet kijken naar wat er gebeurt door de instroom van asielzoekers. Met iedere asielzoeker die toegelaten wordt, stevenen we af op een ramp op de

woningmarkt. Het zijn er gigantisch veel en ook voor het komend jaar zijn de schattingen dat we het aantal totaal niet aankunnen. Heeft de Minister een beeld bij het aantal woningen dat nodig is voor al die asielzoekers die over het algemeen straks werkloos zijn en in achterstandswijken terechtkomen? Beseft de Minister dat zich een woningramp voltrekt als het gaat om de asielinstroom?

Minister **Blok**: De heer Madlener heeft natuurlijk een punt dat de asielinstroom invloed heeft op de vraag naar sociale huurwoningen. Daarom voegt het kabinet op korte termijn flexibele, vaak tijdelijke, maar dus ook betaalbare en sobere woonruimte toe aan het aanbod. Dat zal vaak zijn in de vorm van de ombouw van kantoren of verzorgingshuizen, tijdelijke woningen van het type waar ook veel studenten in wonen. Die zitten niet in de ABF-ramingen waar ik net naar verwees. De reden dat ik met de heer Calon en de VNG om de tafel zit, is om dit handen en voeten te geven. Er zitten nog meer kanten aan dan puur de woningmarktkant, maar we zijn er druk mee bezig.

De **voorzitter**: Er is volgende week een apart algemeen overleg over dit onderwerp, dus ik wil het echt kort houden.

De heer **Madlener** (PVV): Ik wil het ook kort houden, maar we spreken met de Minister voor Wonen over de gigantische woningramp waarop we afstevenen. Het gaat inderdaad niet alleen om het aanbod, maar ook om de kwaliteit van leven in de wijken en over alle integratieproblemen waar we jaren over gesproken hebben. We gaan het daar volgende week over hebben. Is de Minister als verantwoordelijke voor wat er gebeurt op de woningmarkt, bereid om in het kabinet te bespreken dat de grenzen dicht moeten, omdat de opnamecapaciteit allang bereikt is en het dus niet verantwoord is om de grenzen open te laten? Doet de Minister dat, vanuit zijn verantwoordelijkheid voor onze woningmarkt?

Minister **Blok**: Nederland houdt zich aan internationale verdragen en die schrijven voor dat als mensen terecht asiel vragen, wij ze veiligheid verlenen. Wij willen niet dat mensen onder een struik slapen en treffen daarvoor de nodige voorzieningen.

De heer **Bashir** (SP): Ik heb een vraag over de 100.000 sociale woningen die erbij komen. De Minister zegt dat het rapport van ABF het heeft over een getal van 95.000 woningen. Ik begrijp daaruit dat de Minister zegt dat die 95.000 woningen er komen en dat hij geen rol voor zichzelf ziet weggelegd. Klopt dat?

Minister **Blok**: Dat laatste niet. Ik gaf in de metafoor van de boomgaard al aan dat ik verantwoordelijk ben voor de randvoorwaarden waarbinnen de woningmarkt functioneert. Het gaat om het gehele pakket aan maatregelen dat we nemen en genomen hebben, variërend van de huurtoeslag tot ruimte voor huurverhogingen, de bouwregelgeving en de omgang met de koopmarkt. De heer Bashir focust altijd op de sociale huurmarkt, maar ook voor andere onderdelen van de woningmarkt bestaan ramingen. Hij vraagt waar die 100.000 woningen blijven. Volgens de ramingen is het haalbaar om die te bouwen. De ramingen gaan nog over een jaar minder dan de ramingen tot en met 2020, waar onder meer het rapport van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) over gaat. Het wordt lokaal ingevuld. Ik geef de heer Bashir net als de heer De Vries aan dat ik niet van plaats tot plaats ga invullen waar een woning wordt gebouwd. Eenzelfde soort behoefteraming kan hij ook maken voor ijskasten, internetaansluitingen, auto's of bakfietsen, want als huishoudens verdunnen ontstaat naar al die artikelen en diensten vraag. Ik ga ze niet plannen, maar ik voel

me verantwoordelijk voor het creëren van een omgeving waarin aan die vraag redelijkerwijs voldaan kan worden.

De heer **Bashir** (SP): Wat ons betreft moet er flink gebouwd worden. Als het ABF zegt dat er gebouwd gaat worden, is dat goed nieuws, maar we willen ook zien dat er gebouwd wordt. Het kan zijn dat woningbouwcorporaties maar ook gemeenten tegen zaken aanlopen. Ik kan mij niet voorstellen dat de Minister van Wonen dan zegt dat hij alleen naar de randvoorwaarden kijkt en niet in gesprek gaat om te bekijken hoe de zaken die voor problemen zorgen, zoals de verhuurderheffing, opgelost kunnen worden. Gaat de Minister er samen met de woningcorporaties en gemeenten alles aan doen om die 100.000 woningen te realiseren?

Minister **Blok**: De verhuurderheffing zit gewoon in deze raming. Dit is een zeer recent ABF-rapport. Mijn overleggen met gemeenten en woningcorporaties zijn zeer, zeer frequent. Natuurlijk krijg ik allerlei wensen van hen, maar ze zeggen nooit dat ik in Middelburg of Leeuwarden precies moet vertellen hoeveel woningen daar gebouwd moeten worden.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): De Minister maakt er een beetje een karikatuur van. Het staat niet in de Grondwet dat mensen recht hebben op ijskasten en auto's. Er staat wel dat mensen recht op een woning hebben. Er ligt dus wel degelijk een taak om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen worden gebouwd. Ik vraag niet om te gaan praten met het gemeentebestuur van gemeente A, B of C, maar om in algemene zin te bevorderen dat er in de sociale sfeer voldoende woningen worden gebouwd. Ik heb met name ingezoomd op de categorie goedkope woningen. Er ligt echt een rol. Voor ijskasten hoeft de Minister van mij niet op pad.

Minister **Blok**: Wij zijn het er volkomen over eens dat er een rol ligt. Er gaan enorme bedragen gemeenschapsgeld langs de route van de huurtoeslag en de garantie van de Staat en gemeenten. Daar waar nodig, bijvoorbeeld rond energiebesparing, hebben wij gerichte subsidieregelingen. De vergelijking met ijskasten, auto's of bakfietsen gaat wel op langs de lijn dat het onmogelijk is om vanuit Den Haag tot in detail te plannen wat precies wanneer en waar gebouwd wordt, ook als er een grondwettelijke taak is. Die is er, daar heeft de heer De Vries natuurlijk gelijk in. Wel is het logisch dat we bekijken of het redelijkerwijs haalbaar is en daarom bespreken we deze rapporten. De rapporten geven aan dat het redelijkerwijs haalbaar is. We laten die rapporten ieder jaar opmaken om te bekijken of dit ook zo blijft en of de behoeften veranderen.
De heer Ronnes vroeg of de uitvoering van het woonakkoord tussen Aedes en de Woonbond ertoe leidt dat er minder investeringsruimte is voor bijvoorbeeld het scheiden van wonen en zorg. In zijn algemeenheid leidt huurbeperking tot minder investeringsruimte. Dit is natuurlijk de klassieke spanning in de sociale volkshuisvesting. We hebben het akkoord door laten rekenen. Dat laat inderdaad een beperking van de investeringscapaciteit zien, maar die is niet onhaalbaar. Dit betekent zonder meer dat er nog wat harder aan de andere knoppen die corporaties ter beschikking hebben gedraaid moet worden, zoals het inzetten van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hogere inkomens, het verkopen van dure voorraad en het inzetten van de opbrengst daarvan om goedkope voorraad terug te bouwen.
De heer Ronnes wil weten op welke wijze ik omga met de motie die hij samen met de heer Van Vliet heeft ingediend en die vraagt om de inkomenstoets in de doorstroomwet vaker toe te passen dan een keer in de vijf jaar. Ik neem moties altijd zeer serieus, maar omdat het wetsvoorstel bij de Raad van State ligt, vind ik het zuiver om de heer Ronnes nog even in spanning te laten.

De heren Ronnes en Van der Linde gingen in op de manier waarop wij de middeldure huur kunnen stimuleren. Ik heb de al genomen maatregelen in de Woningwet aangegeven en gezegd dat ik nog wil komen met een invulling van de motie-Van der Linde/Monasch om meer ruimte net boven de liberalisatiegrens te bieden. Volgens de recente CBS-cijfers is de productie van huurwoningen in de vrije sector over de eerste drie kwartalen van dit jaar bijna dubbel zo hoog als over de eerste drie kwartalen van vorig jaar. Ook daar laten de beschikbare cijfers zien dat er een stijging is. Dit strookt met de geluiden die ik van beleggers hoor, die zeer geïnteresseerd zijn in de Nederlandse woningmarkt. Hun belangrijkste vraag aan de gemeenten is grond beschikbaar te stellen en niet alleen de keuze te geven tussen sociale huur of koop. Daar ben ik het zeer mee eens. Een groot deel van de bevolking heeft een middeninkomen en heeft grote behoefte aan dit type woningen.

De heer **Ronnes** (CDA): Stelt de Minister dit onderwerp in het overleg met de VNG nadrukkelijk aan de orde en probeert hij op die manier in de richting van de gemeenten aan te geven wat de noodzaak is om op middeldure huur in te zetten?

Minister **Blok**: Een volmondig ja. Dit is echt een beleidswijziging die Nederland hard nodig heeft. Als anekdote: ik was recentelijk bij de huurdersvereniging in Katwijk, waar ik natuurlijk niet alleen maar complimenten kreeg maar ook een enkele zorg hoorde over inkomensafhankelijke huurverhoging en beschikbaarheid van huurwoningen. Nu wil het geval dat in de gemeente Katwijk een van de grootste bouwterreinen ligt, het voormalige vliegveld. Afgezien van een prachtig musicalcomplex is het een lege grasvlakte waar je niet eens je hond kunt uitlaten. Er liggen prachtige plannen om daar een mooie wijk van te maken, met een mooi natuuroverloopgebied naar de duinen, duurzaam, een ligging midden in de Randstad en bereikbaarheid van Amsterdam en Den Haag. Dus heb ik de gemeente Katwijk vriendelijk uitgenodigd om daar waar behoefte aan woningen werd geconstateerd er niet alleen over te praten, maar ook wat te doen. Ik was daar twee weken geleden, maar dit is op veel plaatsen mijn reactie. Ik kan mij herinneren dat een wethouder van Delft vroeg om een deltaplan, een van de Kamerleden noemde het ook. Dan is mijn reactie: ik ben het met u eens, wethouder, aan de slag daar in Delft.

De heer **Ronnes** (CDA): Waarom gebeurt het dan niet? Wat is de stap die nodig is om het te laten gebeuren? De lokale bestuurders zien dat het noodzakelijk is dat er wat op de woningmarkt gebeurt. Ik kan mij niet voorstellen dat men bewust dit soort ontwikkelingen tegenhoudt. De Minister noemt een specifiek voorbeeld, maar ik wil het een beetje breder trekken. Is er iets aan te wijzen waardoor het stokt?

Minister **Blok**: De heer Ronnes zei, waarschijnlijk onbewust, dat er niets gebeurt. Dat is niet zo. Ik wees net op de CBS-cijfers die gelukkig laten zien dat er fors meer geproduceerd wordt. Het is echter nog lang niet genoeg. Het is geen bewuste onwil, maar wel een gebrek aan urgentie. Sorry dat ik nog even op de anekdotes inga, maar ik was recentelijk in Haarlem – dat heeft her en der de pers gehaald – en daar had ik een heel leuk gesprek met zowel woningcorporaties als beleggers als gemeenten om één tafel. Het ging eigenlijk ook over deze vraag. De beleggers gaven aan dat de vraag naar woningen in Haarlem gigantisch is en dat ze graag willen bouwen, maar dat ze net een heel moeilijk stukje aangewezen hadden gekregen in één wijk. Ze zeiden: als wij net als de corporaties nou gewoon mee mogen werken met de gemeente aan een visie op de wijk, dan willen wij ook wel een moeilijk stukje doen maar moeten we ook een goed stukje krijgen. In Den Haag is dit onlangs ook zo gegaan: de gemeente heeft tegelijkertijd afspraken gemaakt over bouwen op een

aantrekkelijke en een minder aantrekkelijke locatie. Het ligt voor de hand, maar toch moest dit even aan zo'n tafel gebeuren, omdat het voor veel gemeenten nieuw is om niet alleen met corporaties en vrije sectorontwikkelaars te spreken maar ook met particuliere beleggers. De problemen komen niet allemaal door de nieuwe Woningwet, zoals wel eens gesuggereerd wordt. De nieuwe Woningwet is een paar maanden oud. Voor die tijd mochten woningcorporaties in de vrije sector zo veel bouwen als ze wilden. Er was tot drie jaar geleden ook geen heffing. In dat oude systeem is het muurvast gelopen. Het nieuwe systeem was dus wel nodig, maar iedereen moet zijn rol pakken, en ook wel snel.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik heb mijn betoog niet helemaal kunnen afmaken voor de stemmingsbel ging en dat ging met name hierover. Ik snap de successen van de Minister en die vier ik graag met hem mee, maar de vraag is of die uiteindelijk voldoende volume opleveren. Als de sector van de middeldure huur zo cruciaal is om de woningmarkt vlot te trekken, is er meer nodig. In mijn betoog verwees ik naar de commissie Huizenprijzen die zei dat de verschillen tussen de koopmarkt en de duurdere huurmarkt eigenlijk veel te groot zijn en dat je die dichter bij elkaar moet brengen om de sociale huursector aantrekkelijker te maken. Ik deed het voorstel om de subsidies die naar de koopmarkt gaan nog eens te bekijken en te bezien of een deel daarvan in de vorm van een premiestelsel of wat dan ook ingezet kan worden om de particuliere huursector echt een boost te geven. Ook de grote beleggers zeggen tegen mij dat ze maximaal 5.000 tot 6.000 woningen kunnen bouwen. Dat is echt onvoldoende. We hebben hier eerder over gesproken. Er zullen meer investeerders geïnteresseerd moeten worden om dit tekort op te lossen.

Minister **Blok**: Ik ben niet zo'n liefhebber van subsidies, zeker met de ervaring op de Nederlandse woningmarkt in gedachten. Ik ben meer een liefhebber van een gezond werkende woningmarkt met goede ondersteuning voor de mensen die echt niet zonder kunnen. Ik kan mij nog goed de premie A-woningen herinneren. Mijn vriendjes die een goede baan hadden maar daarvoor in dienst zaten, kochten op basis van hun inkomen in dienst een premie A-woning en namen daar na een paar jaar schaterend weer afscheid van. Subsidie-instrumenten zijn extreem duur, leiden tot calculerend gebruik en zijn erg ongericht. Nogmaals, het is niet zo dat particuliere investeerders niet in Nederland willen investeren. Ze willen juist graag dat de locaties ter beschikking worden gesteld.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ze vertellen mij dat de lengte van hun polsstok beperkt is. Zelfs als er voldoende grond beschikbaar zou komen, zullen de grote beleggers niet in staat zijn om meer dan 5.000 tot 6.000 woningen per jaar te bouwen. Er zullen meer, ook buitenlandse, beleggers geïnteresseerd moeten worden om in Nederland te bouwen, willen we echt tot volumes komen. Als we iets geven, kunnen we ook iets vragen, namelijk om niet alleen in de Randstad te bouwen maar ook in andere delen van het land. Dan kunnen we ook vragen om niet alleen woningen met een huur van € 950 toe te voegen, maar ook woningen met een huur van € 700 tot € 800, zodat mensen wel getriggerd worden om uit die sociale voorraad te stromen. De Minister maakt er meteen de kooppremie van, maar we hebben in het verleden ook de huurpremie gehad en daar doel ik op.

Minister **Blok**: Ik wil me niet alleen op grote beleggers focussen. Er zijn ook heel veel kleinere beleggers. Waar vroeger een ondernemer het pensioen heel vaak in woningen had zitten – wijken van rond de vorige eeuwwisseling die nu zeer geliefd zijn, zijn vaak gebouwd door mensen die voor zichzelf een woning en dan nog een of twee voor de belegging

bouwden – zien we nu het particulier opdrachtgeverschap terugkomen. Ik heb ver buiten de Randstad voorbeelden gezien van beleggers die een aantal huurwoningen bouwden. Die beleggers vragen mij niet om subsidie, ook al zullen ze die niet afwijzen als ik er mee kom, maar om een gelijk speelveld en niet al te strikte regelgeving. Ik ben niet zo enthousiast over subsidie en ik heb er trouwens ook geen geld voor.
De heer Bashir vroeg waarom de werking van het beleid voor scheefwonen niet in de Staat van de Woningmarkt staat. Dat is omdat er in 2016 een evaluatie is en ik er dan meer over kan zeggen. De beschikbare cijfers heb ik met de Kamer gedeeld.
De heer Bashir noemde ook het deltaplan voor de sociale woningbouw. Ik heb al aangegeven dat ik uit de ABF-cijfers niet afleid dat de opgave onhaalbaar is en dat er verder echt een lokale invulling gegeven moet worden aan de vraag naar sociale woningbouw, maar ook aan die naar andere types woningbouw.
De heer Bashir vroeg waarom gezinnen moeten verhuizen. Hij noemde daarbij een inkomensvoorbeeld van € 39.000. Er is geen enkele regeling die zegt dat mensen moeten verhuizen. De inkomensafhankelijke huurverhoging zegt dat mensen met een hoger inkomen in een sociale huurwoning een hogere huurverhoging kunnen krijgen. Inderdaad is daarbij een van de gedachten dat dit een stimulans is om in de vrije sector te gaan kijken en dat daardoor iets aan de wachtlijsten gedaan wordt. Ik ben het zeer oneens met de opmerking van de heer Bashir dat scheefwonen geen probleem is. Ieder onderdeel van sociale zekerheid in Nederland, en daar horen sociale huurwoningen bij, kan alleen bestaan als er uitsluitend een beroep op gedaan wordt door mensen die dat echt nodig hebben, of het nou gaat om een uitkering, om een sociale huurwoning of om medische zorg. Anders ontploft het stelsel. Meer dan een half miljoen woningen wordt bewoond door mensen die die woning niet nodig hebben qua inkomen. Dat is meer dan er huizen in Amsterdam staan. Dat vind ik echt onacceptabel.

De heer **Bashir** (SP): Laten we er dan een voorbeeld bij pakken, namelijk dat van € 39.000 aan gezamenlijk huishoudinkomen voor twee personen. Volgens de Nibud-normen is een huur van € 600 net te doen voor zo'n gezin. Is de Minister het dan oneens met de nieuwe norm? Hij zegt dat het beleid erop is gericht om mensen met zo'n inkomen ertoe te bewegen om te gaan verhuizen.

Minister **Blok**: De Nibud-normen zijn een heel goede indicatie van wat wel of niet haalbaar is. Wanneer de heer Bashir kijkt naar de hypotheeknormen van het Nibud bij dit inkomen, zal hij zien dat deze mensen redelijkerwijs hun eigen huurwoning kunnen kopen, ervan uitgaand dat ze een hypotheek kunnen krijgen. Als het een gezin is, zal dat niet aan de leeftijd liggen. We zien gelukkig dat de geneigdheid van banken om een hypotheek te verstrekken, ook aan mensen met flexibele contracten, weer sterk toeneemt. We hebben daarvoor ook het stelsel van NHG. Daar ligt een reële optie voor het gezin uit dit voorbeeld.
De heer Bashir vraagt wat ik ga doen aan het te dure scheefwonen. Daarvoor heb ik het passend toewijzen ingevoerd, een zeer ingrijpende maatregel waar woningcorporaties ook niet massaal enthousiast over zijn, maar die wel zeer gericht aangrijpt bij de behoefte aan betaalbare woningen voor mensen met de laagste inkomen. Die behoefte vervullen is inderdaad een kerntaak voor woningcorporaties.
De heer Bashir vraagt traditiegetrouw om van de verhuurderheffing een investeringsverplichting te maken. Het is goed nieuws dat dit doorgerekend wordt. Feitelijk is het in een vrij land niet mogelijk om iemand een investeringsverplichting op te leggen. Anders dan middels belastingheffing kan de overheid niet zomaar beslissen over andermans geld.

De heer Bashir vroeg naar de woonquotes. Ik herkende eerlijk gezegd niet onmiddellijk de cijfers die hij hanteerde in zijn vergelijking tussen huurders en kopers. We hebben in de Staat van de Woningmarkt heel bewust die vergelijking gemaakt. Dat was de vorige keer ook de vraag. Daar komen eigenlijk geen heel in het oog springende verschillen uit. Je ziet vrij breed dat lagere inkomens een wat groter deel van hun inkomen uitgeven aan wonen dan hogere inkomens, maar verder ligt de gemiddelde huurquote op 23,5% en de koopquote op 22,4% in 2012, het laatste jaar waarvoor we echt betrouwbare cijfers hebben. Dat zijn geen extreme verschillen, nog los van het feit dat ik al vaak heb aangegeven dat ik niet zou willen dat wij in Den Haag voor mensen beslissen hoeveel zij aan wonen uit mogen geven. We moeten wel in de gaten houden dat mensen kunnen wonen. Dat doen we dus ook.
De heer Koolmees ging in op het thema van betaalbaarheid en wees op de stijging van de huurtoeslag in de afgelopen jaren en in de prognoses. Ik ben het zeer met hem eens en daarom heb ik voor het toch wel zware instrument van de wet gekozen om passend toewijzen te verplichten. De vrijwillige afspraak die er voor die tijd was om passend toe te wijzen, dus betaalbare woningen aan mensen met lage inkomens toe te kennen, werd inderdaad gewoon niet toegepast. Dat was voor die mensen vervelend omdat het nodeloos tot te dure woningen en tot een extra beslag op de huurtoeslag leidt. Vandaar dat deze maatregel is genomen en dat betaalbaarheid een van de vier prioriteiten is waar we op letten, ook landelijk bij het monitoren van de lokale prestatieafspraak.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Dat was een belangrijke vraag van de heer Koolmees. Voor mijn duidelijkheid: in de Staat van de Woningmarkt staat dat het aantal huishoudens met huurtoeslag flink is gestegen, van 1,1 miljoen in 2006 naar 1,3 miljoen in 2013. Nu gaan we naar passend toewijzen. Daarin zit hoe dan ook een verband met de uit te keren huurtoeslag. Als je meer mensen in een passende woning krijgt, wat is dan het effect op de huurtoeslaguitgaven in de nabije toekomst?

Minister **Blok**: Die sommen zijn een keer gedeeld met de Kamer. Waarschijnlijk kan ik die in de tweede termijn nog een keer precies noemen. Het heeft een matigend effect op de huurtoeslag.
De heer Koolmees ging in op de vraag of het toepassen van de huursom zoals die uit het Aedes-Woonbondakkoord volgt, negatieve effecten heeft op de doorstroming. De huursom zal een positief effect hebben op mensen die zeer goedkoop wonen en zal de doorstroming tussen huurwoningen bevorderen omdat de harmonisatie beperkt wordt. Er worden geen grote sprongen gemaakt op het moment dat er een nieuwe huurder komt. Omdat de periodieke inkomenstoets blijvend plaatsvindt, zorgt die voor een prikkel voor de hogere inkomens. Per saldo verwacht ik dat de doorstroming voldoende gestimuleerd wordt.
De heer De Vries ging in op het aantal mensen met betalingsproblemen en maakt zich zorgen dat dit onderschat wordt. Ik gebruik hiervoor de cijfers die ik van Aedes krijg, met name die over woonuitzettingen. Ik heb niet onmiddellijk reden om aan te nemen dat er sprake is van onderschatting. Als de heer De Vries andere bronnen heeft, wil ik die graag bekijken.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik heb niet gezegd dat het onderschat wordt. Ik heb gezegd dat wij ons een beetje storen aan de interpretatie van de Nibud-normen in relatie tot betalingsproblemen op pagina 4.

Minister **Blok**: Dat is de passage over het feit dat het Nibud verschillende bandbreedtes voor noodzakelijke uitgaven hanteert. Daar zit geen specifieke gedachte achter. Die bandbreedtes worden gehanteerd. Ik gaf al

aan dat ik geen landelijk vast percentage van woonquotes wil, omdat mensen keuzes moeten kunnen maken in hun leven.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Maar er staat: zonder de uitgaven voor sociale participatie nam het aantal huishouden met een betaalrisico af naar 4%. Met andere woorden: als ze nou maar niet sociaal participeren is het probleem wel te behappen. Sorry, die manier van benaderen past niet bij ons en zou ook niet bij de Minister moeten passen.

Minister **Blok**: Zo kun je het ook uitleggen. Maar waar ik de beschikbare cijfers graag met de Kamer deel en de Nibud-cijfers niet maak maar ze wel van grote waarde vind, vind ik het ook wel zuiver om alle beschikbare cijfers te gebruiken en daarbij bandbreedtes te laten zien. Bij inkomensgegevens moet je altijd in gedachten houden dat een deel van de mensen gelukkig kort in een lage inkomenssituatie verkeert. Anderen weer langer, maar daar zijn aparte regelingen voor. Er zit dus geen bijzondere gedachte achter, maar als het Nibud verschillende bandbreedtes hanteert, is het wel logisch dat ik de effecten daarvan laat zien.
De heer De Vries ging in op de dalende productie door woningcorporaties. Ik heb net in antwoord op de vragen van de heer Bashir al aangegeven dat de cijfers op zich geen reden tot zorg geven, maar dat er lokaal dan ook echt ruimte voor gegeven moet worden.
De heer De Vries vroeg of de 5% rekenrente van het WSW te hoog is en daardoor een belemmering vormt. Natuurlijk is het zo dat op dit moment de marktrente lager is, maar de doorrekeningen bij sociale huurwoningen vinden over het algemeen over een termijn van 50 jaar plaats. Ik durf het niet aan om in te schatten dat de rente 50 jaar lang zo laag blijft. Dat hebben we in de geschiedenis nooit meegemaakt. Het is dus niet onlogisch dat een borg, die het juiste midden moet vinden tussen voorzichtigheid en voldoende ruimte voor investeringen, voor langeretermijnberekeningen rekent met een rente die reëel is, als je de renteontwikkelingen over de langere termijn bekijkt.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik relateerde het aan de tijdelijke woningen, die er voor tien tot vijftien jaar moeten komen. Daar focust mijn pleidooi zich op. Volgens mij is het wel verantwoord als je over zo'n korte tijd praat.

Minister **Blok**: Dat aparte aspect wil ik graag tegen het licht houden. Ik moet daarop terugkomen, want dat kan ik niet zo even uit mijn hoofd.
Ik ben aan het eind gekomen van de antwoorden over de huurmarkt en kom bij de koopmarkt. De heren Van Vliet en Van der Linde vroegen naar de geplande en al gerealiseerde verruiming voor tweeverdieners door het Nibud. Het Nibud volgt daarbij de afbouw van de overdraagbare heffingskorting, de aanrechtsubsidie in de volksmond. Ik heb steeds als benadering dat ik politiek verantwoordelijk ben voor het toepassen van de Nibud-normen, maar dat het verstandig is om deze organisatie in objectiviteit haar werk te laten doen. Ik begrijp heel goed waarom zij de afbouw van de overdraagbare heffingskorting volgt, want dat is langs de belastingroute de belangrijkste factor die het verschil tussen een- en tweepersoonshuishoudens beïnvloedt. Ik wil op dit gebied het verstandige beleid van het Nibud volgen.
De heer Van Vliet vroeg of er plannen zijn om de hypotheekrenteaftrek verder te beperken. Die zijn er niet. Hij kent mijn adagium. Ik heb stevig moeten ingrijpen op zowel de koop- als de huurmarkt. Het zijn vaak maatregelen met een langjarige doorwerking, omdat we het bewust zonder grote schokken willen doen, maar wel helderheid over een aantal jaren willen geven. Het kabinet heeft geen aanvullende plannen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Toch nog even over die Nibud-norm. Aan de bovenkant is er iets minder leenruimte vanwege de arbeidskorting en aan de onderkant iets minder vanwege de zorgtoeslag. Het punt dat ik maakte ging echter over het meenemen van het tweede inkomen. We gaan voor het financieringslastpercentage van 33 naar 50. Is de Minister bereid dit volgend jaar naar 100% te tillen? Volgens mij was het Nibud juist van mening dat het naar 100% moest.

Minister **Blok**: Mijn natuurlijke neiging is om het Nibud te volgen. Nogmaals, ik ben politiek verantwoordelijk maar ik moet wel een heel dringende reden hebben om van het Nibud-beleid af te wijken. Dat heeft men de afgelopen jaren gemerkt. Ik herinner mij, zonder namen te noemen, dat er in de Kamer nog wel eens wat kritiek was op het volgen van het Nibud. Die viel onder de categorie «het einde van de wereld en de bouwsector treedt onvermijdelijk in bij het volgen van de Nibud-normen». Dat is niet gebeurd. Het illustreert nog eens dat de juiste middenweg is gevonden. Met de slag om de arm dat uit politieke verantwoordelijkheid ook volgt dat ik zo nodig nee moet kunnen zeggen, is mijn natuurlijke neiging om het Nibud te volgen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik zie iemand van het Nibud glimlachend op de publieke tribune zitten. Die denkt dat het goed zit voor volgend jaar. We wachten het af.

Minister **Blok**: Die persoon mag daar geen misbruik van maken, want ik hield nog een slagje om de arm.

De heer **Madlener** (PVV): Wij vinden dat de Nibud-norm als een advies gezien moet worden en niet als een dwingende maatregel, en dat de consument en de geldverstrekkers een eigen verantwoordelijkheid hebben.
Ik heb een vraag over de hypotheekrenteaftrek. Gelukkig dat het kabinet niet met plannetjes speelt om die verder te beperken, want dat zou natuurlijk een grote onzekerheid opleveren en een nieuwe huizenprijsdaling kunnen triggeren. Hoe ziet de Minister de volgende verkiezingen? Over anderhalf jaar zijn er verkiezingen en een aantal partijen zal opnieuw de hypotheekrenteaftrek aan de orde stellen. Ziet de Minister het verder tornen aan de hypotheekrenteaftrek als schadelijk voor de woningmarkt en de onzekerheid die dan optreedt als slecht voor onze economie?

Minister **Blok**: De komende verkiezingen zie ik als democraat altijd met enthousiasme en persoonlijk ook wel met optimisme tegemoet. Het staat partijen, gelukkig, vrij daarbij ieder standpunt in te nemen. Het kabinet heeft echter niet voor niets gezegd dat het stevige maatregelen neemt, maar dat snel doet en daarmee helderheid creëert.
De heer Van Vliet vraagt hoeveel hypotheken op dit moment onder water staan. Volgens de meest recente schatting van de Rabobank zijn dat er 960.000. Dat is een daling ten opzichte van vorig jaar. Hierbij wijs ik er altijd op dat het nog niet zo lang geleden is dat eigenlijk alle huizenkopers hun huis onder water kochten en dat niemand daar een vraag over stelde. In een land waarin je 125%, 145% van de waarde van je huis als hypotheek kreeg en mensen dat standaard deden, kan het niet verrassend zijn dat honderdduizenden mensen het huis onder water hebben staan. Dat stond het al toen ze het kochten. Ik kijk daar met de lessen van de financiële crisis in het achterhoofd anders naar. Het aantal neemt gelukkig af, maar dat het geen nul is, is een gevolg van de keuzes die indertijd gemaakt zijn.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Ik vroeg niet naar het aantal huizen dat onder water staat, maar naar de hoeveelheid gevallen waarin dit leidt tot een gedwongen verkoop, tot een executieveiling.

Minister **Blok**: Het aantal gedwongen verkopen was dacht ik 15.000. Ik kom hierop terug in de tweede termijn. Ergens in mijn en uw stapel staat dat aantal.
De heer Van der Linde wil weten of ik tevreden ben over de ontwikkelingen op de hypotheekmarkt. In grote trekken wel. Ik herinner mij nog goed dat de eerste debatten over de hypotheekmarkt tussen de Kamer en mijzelf gingen over het feit dat er nog maar vier aanbieders in Nederland waren, dat een consument op zoek naar een hypotheek nauwelijks een afspraak kon maken, geen koffie en ook geen reële offertes kreeg en dat restschulden helemaal niet gefinancierd werden. Inmiddels is het aantal aanbieders enorm toegenomen, zien we dat de marges afnemen en dat het ook voor mensen met flexibele contracten weer gemakkelijker is geworden om hypotheken te krijgen. Perfect is het niet en dat zal het waarschijnlijk ook nooit worden – het is allemaal mensenwerk – maar het is absoluut veel beter dan drie jaar geleden.
De heer Ronnes vroeg hoe ik de ontwikkeling van de hypotheekschuld beoordeel. Door de opbouw van de Nederlandse bevolking is het niet verrassend dat die toeneemt, ook al hebben we maatregelen genomen om de hoogte ten opzichte van de waarde van de woning te beperken en door het aflossen weer in te voeren. Dit komt omdat er heel veel woningen in bezit zijn van de generatie die geboren is net voor of net na de oorlog en die de huizen voor relatief lage prijzen gekocht heeft. Een aantal van die mensen konden voor 70% lenen en moesten dat in 30 jaar aflossen. Een oudere generatie met nauwelijks schulden draagt dus over op een jongere generatie. Hierdoor is het onvermijdelijk dat de schuld weer toeneemt nu de woningmarkt gelukkig aantrekt. Het karakter van die schuld is echter echt anders dan voor de financiële crisis, omdat het nu allemaal aflossende hypotheken zijn.
De heer Madlener vroeg hoe ik de ontwikkeling zie. Hij zei nogal stellig dat het beleid van dit kabinet de woningmarkt eigenlijk alleen maar verder in de problemen heeft gebracht. Een voordeel van het delen van cijfers is dat je dan ook in de cijfers kunt kijken of dit klopt. In de Staat van de Woningmarkt staat op pagina 35 een keurig overzicht van de ontwikkeling van het aantal transacties en de huizenprijzen. Daarin kun je zien op welk moment de ommekeer kwam. Natuurlijk speelt de rente een grote rol. Daar heeft de heer Madlener gelijk in. Maar de rentedaling begon met het inzetten van de financiële crisis in 2008. De toename van het aantal transacties en van de woningprijzen begint echt pas veel later. Nogmaals, we kunnen nooit splitsen welk deel kabinetsbeleid is en welk deel rente, maar je kunt niet zeggen dat het slechter ging vanaf het moment dat het kabinet aantrad. Dan helpen de cijfers de heer Madlener juist niet. Sterker nog, hoor ik de heer Koolmees zeggen.

De heer **Madlener** (PVV): Dit kan ik natuurlijk niet over mijn kant laten gaan. Het kabinetsbeleid bestaat uit twee maatregelen: ten eerste het beperken van de «loan to value»-ratio, dus strengere normen als je een banklening wilt aangaan, en ten tweede het beperken van de hypotheekrenteaftrek. Beide hebben natuurlijk een negatieve invloed op de ontwikkeling van de woningprijzen. Dat moet de Minister toch met mij eens zijn? Of niet?

Minister **Blok**: Ik nodig de heer Madlener uit om met mij naar pagina 35 van de Staat van de Woningmarkt te gaan. Dan kan hij zien dat de zinnen die hij uitspreekt, dat de woningprijzen daalden toen die maatregelen genomen zijn, onjuist zijn. Ik kan niet precies uitsplitsen welk deel rente is en welk deel beleid, maar ik weet wel dat bij het intreden van de financiële

crisis de rente is gaan dalen. Ik kan ook zien wanneer wetten in werking zijn getreden. Het verband dat de heer Madlener zo scherp legt, dat door het kabinetsbeleid de woningmarkt in ongerede is geraakt, is cijfermatig onjuist. Men kan twisten over wat precies kabinetsbeleid is en wat rente, maar men weet ook dat in de periode daarvoor de rente lager was dan in het recente verleden.

De heer **Madlener** (PVV): Het is een handige truc van de Minister om dit soort cijfers allemaal op een hoop te gooien en te zeggen dat hij niet precies kan zeggen wat voor welk effect heeft gezorgd. Dan moet hij naar het buitenland kijken. Overal in de wereld heeft de crisis de huizenprijzen verlaagd, maar in Nederland is dit veel sterker geweest dan in bijvoorbeeld Duitsland en België. Daarom zeg ik: Minister wees reëel, u weet dat het tornen aan hypotheekrente voor onzekerheid op de markt zorgt en dus een prijsdalend effect heeft. Hij weet dat als men minder mag lenen, mensen minder voor een woning kunnen betalen en dat dit een dempend effect op de prijzen op de huizenmarkt heeft. Ik ga die discussie niet eens aan. Dat weet iedere econoom. Iedereen weet dat en de Minister weet dat eigenlijk ook. De vraag is alleen waarom het kabinet dit in een dalende huizenmarkt doet. Dan verergert het de crisis. Daarom zien we dat in Nederland de huizenprijzen sterker zijn gedaald dan in de meeste landen van Europa.

Minister **Blok**: Aan het begin van het betoog dacht ik dat ik het met de heer Madlener eens was, want toen had hij het over een matigend effect. Dat is inderdaad een waarheid als een koe. Dat het in de landen om ons heen anders is gelopen, is omdat de huizenprijzen daar minder opgeblazen zijn, omdat je daar nooit 100%, laat staan 140%, van de waarde van een huis kon lenen. In een voorraadmarkt met een min of meer vaststaand aantal huizen leidt het verruimen van de leencapaciteit alleen maar tot een hogere prijs. De heer Koolmees hoeft dit niet te horen, omdat hij het weet uit zijn eerstejaars examen algemene economie. Ik wil dit echter toch even met de heer Madlener uitdiscussiëren. De vergelijking gaat mank. Waar mijn echte verschil met de heer Madlener zit, is in zijn stelling dat door het beleid van dit kabinet de huizenmarkt onderuit is gehaald. Daarbij verwijs ik naar de openbare cijfers – ik heb ze niet verzonnen – die in de tijd dat verband juist niet laten zien.
De heer Madlener ging in op de boeterente die banken berekenen bij extra aflossen en oversluiten. Ik meen dat wij die discussie eerder gevoerd hebben. Banken berekenen het verschil tussen de rente die nu aan de klant berekend wordt en de rente die indertijd is afgesproken over de resterende looptijd vanuit de redenatie dat er ook ergens een spaarder of een belegger is die voor een aantal jaren die rente beloofd heeft gekregen. Dit is vaak verpakt in hypotheekobligaties. Als je tussentijds de hypotheek openbreekt, kun je niet tussentijds de obligatie openbreken, dus je moet dat verschil ergens verrekenen. Als je die mogelijkheid weghaalt – bij wet kun je van alles voorschrijven – dan knalt voor alle consumenten de rente omhoog of wordt de mogelijkheid om tussentijds de rente aan te passen afgeschaft. Daar doe je de consument uiteindelijk tekort mee. Daarom zou ik zo'n maatregel ook niet willen nemen. De heer Van der Linde wees erop dat in Europa een richtlijn in de maak is die het Nederlandse gebruik als standaard voor wil gaan schrijven.

De heer **Madlener** (PVV): Dit zijn weer allerlei beweringen van de Minister die ik betwijfel. België laat zien dat de rentes laag zijn, hoewel de markt anders is. De banken worden nu wel heel gemakkelijk rijk. Als je een hypotheek uit hebt staan voor 5% en je kunt die herfinancieren tegen zeer lage bedragen, moeten we niet zielig doen over de banken. Er is ook een belang voor de banken, want al die mensen zitten nu bij hun eigen bank vast aan hun te dure hypotheek. Het is verstandig dat de banken, die door

de belastingbetalers vaak overeind zijn gehouden en met miljarden zijn gered, een stapje terugdoen met de woekerwinsten die ze op de hypotheken maken, zodat de mensen kunnen profiteren van de lage rente, net als in het buitenland. We hebben nu alleen maar last van die lage rente voor onze pensioenen en onze spaargelden. Kan de Minister wat minder rechtlijnig het belang van de banken verdedigen en ook kijken naar wat de Nederlandse consument eraan heeft? Als de consument door die financiële ruimte wel wat meer kan aflossen, hebben we misschien een win-winsituatie, want die bank heeft dan ook minder risico.

Minister **Blok**: Op het punt van het belang van de consument ben ik het eens met de heer Madlener. In België is het peperduur om extra af te lossen. In Nederland hebben we gelukkig de mogelijkheid om extra af te lossen en om rente te middelen. Die bestaat alleen zolang je de mogelijkheid laat om de kosten daarvan door te berekenen. Als je die afschaft verdwijnt de mogelijkheid of gaat de rente voor de consument fors omhoog. Dat wil ik de consument niet aandoen.
De heer Koolmees wees op het probleem dat zich op termijn bij huishoudens voor kan doen die nog een volledig aflossingsvrije hypotheek hebben zonder dat daaraan een spaar- of verzekeringspolis gekoppeld is en waarvoor na 30 jaar de renteaftrek vervalt. Ik weet dat banken bij het oversluiten al uitgaan van 5% aflossing, maar ik ben graag bereid om nog eens met de banken in kaart te brengen hoe groot dit risico naar onze inschatting is en of dit extra actie vraagt. Ik kom daarop terug na dat overleg.
Ik ben hiermee aan het eind van de vragen over de koopmarkt en kom bij de resterende onderwerpen.

De heer **Madlener** (PVV): Ik had nog een vraag. Wat gaat de Minister doen voor al die mensen die gevangen zitten bij hun bank, die dus niet kunnen oversluiten omdat er strengere normen in werking zijn getreden, en wier huis in waarde is gedaald mede door het kabinetsbeleid? Ze kunnen hierdoor niet weg bij hun bank, want een andere bank zegt dat zij onder water staan en dat hun onderpand dus niet voldoet. Die andere bank wil niet oversluiten, want dat kost geld. De mensen kunnen geen kant op en het gaat om meer dan een miljoen huishoudens, misschien wel om twee miljoen. Wat gaat de Minister voor die mensen betekenen?

Minister **Blok**: Die aantallen herken ik helemaal niet. Ik heb net het aantal huishoudens dat onder water staat genoemd. Dat is minder dan een miljoen. Dat is heel veel, maar ik kan er niet uit herleiden dat er tot twee miljoen mensen gevangen zitten. Ik heb net aangegeven hoe ik naar de ontwikkeling in de hypotheekmarkt kijk. Drie jaar geleden was het in feite onmogelijk om met een restschuld überhaupt over te kunnen sluiten, of dat nu bij je eigen bank was of bij een andere. Het is logischerwijs nog steeds lastiger dan wanneer de waarde van het huis groter is dan de hypotheek, maar inmiddels kan het gelukkig weer. Dat hebben we deels vanuit het kabinet gestimuleerd door de rente over restschulden aftrekbaar te maken, maar gelukkig zijn banken inmiddels vaker bereid om restschulden te financieren. Natuurlijk niet alle, dat is ook niet in het belang van mensen, maar er zit veel meer beweging in dan in het verleden. De maatregelen waar de heer Madlener om vraagt zijn dus voor een groot deel genomen en laten ook effect zien.

De heer **Madlener** (PVV): De Minister onderschat dit probleem en laat de mensen een beetje in de kou staan, terwijl de banken met miljarden aan belastinggeld overeind zijn gehouden. Ik verwacht meer op dit punt. We kunnen dat dus niet verwachten van de Minister en dat is jammer. Ik heb een vraag gesteld over het feit dat heel veel klanten van banken volgens de voorwaarden recht hebben op een lagere hypotheekrente, omdat

bijvoorbeeld hun onderpand in waarde is gestegen of omdat ze een stukje hebben afbetaald, maar dat de banken die niet geven en het volledig aan de klant laten om aan de bel te trekken. Vindt de Minister dit acceptabel of spreekt hij de banken hierop aan?

Minister **Blok**: Ik heb geen totaalbeeld van deze problematiek. Ik zal dit ook met de banken bespreken. Volgens mij zijn er wel banken die klanten daarop wijzen, maar ik heb geen totaalbeeld. Daar kom ik op terug.
Dan de vragen rond een aantal andere onderwerpen. De heer Van Vliet vroeg hoeveel grond er beschikbaar is die zonder grote ingrepen kan worden bebouwd. Daarvan is geen goed overzicht beschikbaar. Het is wel een vraag die ik aan de orde stel in het overleg met de provincies en specifiek met de Noord- en de Zuidvleugel van de Randstad, waar de grootste woningvraag nog te verwachten is. Ik zit daar regelmatig mee om de tafel. Zij geven aan dat als je over gemeentegrenzen heen kijkt, de bouwgrond op korte termijn niet zozeer een probleem is. Als je echter binnen gemeentegrenzen blijft, het bekende zeer geliefde Amsterdam of Haarlem, kan het knellen, maar ik vrees dat je nergens in de wereld iedereen een zeer gewilde locatie kunt beloven waar dan ook nog eens zeer betaalbaar gewoond kan worden. Dat zal in Amsterdam evenmin lukken als aan de boulevard van Noordwijk of in Londen of Parijs. Je moet natuurlijk wel zorgen dat mensen binnen een redelijke afstand van werk of opleiding kunnen wonen.
De heer Van Vliet wil weten of de beide expertteams actief zullen blijven na deze kabinetsperiode. Mijn ervaringen met de expertteams zijn goed. Eigenbouw heeft echt veel meer een plaats gekregen, net als kantoortransformatie. Het is natuurlijk nooit aan mij om te regeren over mijn eigen regeerperiode heen, maar daar waar er behoefte en toegevoegde waarde is, lijkt het mij verstandig om dit voort te zetten.
De heer Madlener vroeg een toelichting op de nieuwsberichten dat er mogelijk financiële sancties voor gemeenten komen. Zoals ik de Kamer al eerder gezegd heb, vindt er overleg plaats met Aedes en de VNG over de huisvesting van statushouders. Dat gaat niet alleen over woonruimte, maar ook over alle bijkomende vragen. Het is nu eenmaal onvermijdelijk dat als overleggen plaatsvinden er zo nu en dan ware, onware of half ware geluiden naar buitenkomen. Ik vind het verstandig om daar maar even niet op te reageren en met een volledig bericht naar buiten te komen zodra daar aanleiding toe is.

De heer **Madlener** (PVV): De Minister erkent niet, maar ontkent ook niet dat het waar is. Vindt hij niet dat het onmogelijk moet zijn? Wethouders die naar hun bevolking luisteren, moeten toch niet gestraft worden met boetes of financiële sancties, die uiteindelijk door diezelfde burgers betaald worden? Kan ik met de Minister afspreken dat we per brief de uitkomsten van de plannen en onderhandelingen krijgen, ruim voor het AO over de huisvesting van asielzoekers, statushouders, van volgende week?

Minister **Blok**: De heer Madlener vroeg mij een uitspraak te doen waarvan ik net aangaf dat ik die niet ga doen. Er zijn meer bewindslieden bij betrokken. Ons streven is om dit akkoord snel te sluiten. Ik hoop van harte dat dit lukt voor het algemeen overleg, maar er zijn altijd meer partijen bij nodig.
De heer Bashir vroeg welke afspraken uit het energieakkoord wel of niet gehaald zijn. We hebben daar onlangs een debat over gehad en toen zijn de publieke cijfers verstrekt. Ik heb ze nu dus niet voor me, maar ik ben ervan overtuigd dat ik ze wel aan de Kamer heb gegeven. De heer Ronnes stelde dezelfde vraag, dus daar heb ik hetzelfde antwoord bij. Daarmee hoop ik de vragen in eerste termijn beantwoord te hebben.

De **voorzitter**: Dat hoop ik ook. We gaan naar de tweede termijn van de Kamer. We hebben in principe tot 16.30 uur de tijd, dus ik hanteer een spreektijd van maximaal twee minuten.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Voorzitter. Ik zeg oprecht dank aan de Minister voor de beantwoording van de vragen. Het is een informatief stuk. Van de benchmark van Aedes wordt gezegd dat het een stuk in ontwikkeling is. Ik neem aan dat dit voor de Staat van de Woningmarkt ook geldt. Al mijn vragen zijn beantwoord, daar kan ik kort over zijn. Ik wil alleen nog een kort slotstatement maken. Bij de agendastukken voor dit AO zat een brief van de Woonbond. Ik vind de Woonbond een sympathieke club, maar ik wil ervoor waken dat de Woonbond de positie van huurders probeert op te rekken door die te vergelijken met de positie van eigenaren van een koopwoning. Dit is ook een reactie op een opmerking van collega Bashir. Het is jammer dat de Woonbond dit doet. Men moet uitgaan van de eigen kracht. Waar we als enquêtecommissie hebben geijverd voor de positie van huurders en woningzoekenden, is dit iets wat men op de eigen merites moet beoordelen. Men moet huurders niet afzetten tegen de eigenaren van een koopwoning. Dan creëert men een tweedeling die er niet is en er ook niet hoort te zijn. Iedereen heeft zijn eigen dimensies en zijn eigen dynamiek.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Ik zal mijn best doen om het nog korter te houden. Ik heb eigenlijk maar één punt. De Minister heeft een paar keer de Wet doorstroming huurmarkt genoemd. Ik begrijp dat die nog bij de Raad van State ligt. Ik neem aan dat het wetsvoorstel zo snel mogelijk onze kant opkomt, want ik zie er reikhalzend naar uit. Het wetsvoorstel is een belangrijke bijdrage aan het functioneren van de woningmarkt, als we de bouwstenen daaruit allemaal kunnen behandelen.

De heer **Ronnes** (CDA): Voorzitter. Het kan eigenlijk heel kort. Ik ben blij met de toezegging dat wordt gekeken naar de verfijning van de wachtlijsten en of daar meer inzicht in kan worden geboden. We hadden in de eerste termijn een goede, open discussie, dus die hoeven we niet over te doen. Ik ben nog wel een opmerking schuldig aan de heer Madlener als het gaat om de statushouders. Er vindt framing plaats alsof de statushouders het probleem zijn in de Nederlandse woningmarkt. Als we puur naar de cijfers kijken, wordt 3% tot 6% van de woningen die vrijkomt op de huurmarkt toegewezen aan statushouders. Het CDA vindt dat we op basis van feiten de discussie moeten voeren en dat het Nederlandse woonbeleid niet beheerst wordt door vluchtelingen. Het is wel een probleem dat we moeten oppakken, maar de discussie die wij voeren is veel breder dan alleen dat.

De heer **Madlener** (PVV): Voorzitter. Daar mag ik dan gelijk op reageren. Het is ongelofelijk dat een partij als het CDA durft te beweren dat dit probleem niet zo groot is. We zien allemaal dat het opengrenzenbeleid, waarvan het einde nog niet in zicht is, tot enorme spanningen leidt. Niet alleen om het aantal woningen, maar ook om het aantal banen en de leefbaarheid van wijken. Ik zit zo'n beetje twaalf jaar in de politiek en de Vogelaarwijkendiscussie, de achterstandswijkendiscussie en de integratiediscussie zijn nog lang niet afgerond. Op dit moment staat de kraan wijd open als het gaat om het binnenhalen van nieuwe achterstanden, die enorme gevolgen hebben voor de leefbaarheid in Nederland, voor de banen, de voorzieningen en noem maar op. Het is echt ongelofelijk dat een partij als het CDA zegt: ach, dat valt wel mee, we kijken naar wat cijfers van vorig jaar en dan valt het mee. Nee, het valt niet mee. Er is geen einde aan de stroom asielzoekers. Als dit zo doorgaat hebben we het over honderdduizenden mensen en die woningen zijn er niet.

De **voorzitter**: Meneer Ronnes, u lokt het wel een beetje uit.

De heer **Ronnes** (CDA): Dat geeft niet, ik zeg het ook niet voor niets. De discussie die wij voeren gaat in den brede over het woonbeleid van Nederland. Het vluchtelingenprobleem is daar een deel van. Net werd de suggestie gewekt dat dit de oorzaak is voor al onze problemen. Ik geef mee dat de druk op de huurmarkt allang een knelpunt was toen de vluchtelingenstroom echt grotere vormen ging aannemen. We hadden al wachtlijsten van gemiddeld zeven jaar in Nederland. Ik wil nuanceren dat de discussie van vanmiddag over het woonbeleid in Nederland in den brede gaat en niet sec over dat onderdeel.

De heer **Madlener** (PVV): Ik heb een heel breed verhaal gehouden over de koopsector en de huursector en een stukje over de asielinstroom. We kunnen niet ontkennen dat de instroom van asielzoekers tot gigantische problemen gaat leiden. Met het opengrenzenbeleid worden die asielzoekers straks grotendeels statushouders. Die moeten allemaal een woning hebben en die zijn er niet. Zo simpel is het. Dat moeten we niet bagatelliseren. Ik heb de Minister gevraagd of hij het zijn verantwoordelijkheid vindt om het kabinet te wijzen op de opnamecapaciteit. De Minister vindt van niet en verwijst naar een internationaal verdrag. Hij zet zijn oogkleppen op en gaat verder. Ik vind dat echt ongelofelijk voor een Minister voor Wonen. We hebben het over de Staat van de Woningmarkt in brede zin en wat er op ons afkomt wordt niet eens besproken. Dat is echt bizar.
Verder is het bizar dat de Minister overweegt om wethouders te gaan straffen die luisteren naar hun bevolking. Die wethouders die nee zeggen, verdienen een lintje of een prijs in plaats van een boete. We wachten af waar de Minister straks mee komt, maar ik houd mijn hart vast, want de democratie wordt zo wel erg ondergraven.
De Minister laat de koopsector, de mensen met een koopwoning, grotendeels in de steek. De lage rente leidt niet tot echte voordelen voor deze groep mensen. Dat is heel erg jammer, want we hebben enorme problemen. Heel veel mensen zitten vast in hun koopwoning. Mensen die gaan scheiden of hun baan verliezen, zitten met enorme verliezen. De Minister bagatelliseert dit en doet niets voor die mensen.
Ook de mensen in de huursector laat het kabinet volledig in de steek door enorme huurverhogingen en zogenaamde doorstroomboetes, terwijl veel mensen wel willen doorstromen maar niet kunnen. Het beleid van dit kabinet is zeer onder de maat. Het is jammer dat de Minister op deze starre wijze doorgaat op de ingeslagen weg.

De heer **Bashir** (SP): Voorzitter. De heer Madlener zegt dat de Minister doorgaat op de ingeslagen weg, maar ik zie dat de Minister eigenlijk amper iets doet. Hij is de Minister voor Wonen, maar hij zegt dat in de cijfers al een raming van 95.000 nieuwe woningen is opgenomen en dat hij ervan uitgaat dat die allemaal gebouwd worden. Als we wijzen op de verantwoordelijkheid van de Minister voor Wonen, zegt hij min of meer dat de markt het moet doen. De markt lost het niet op, want we hebben enorme wachtlijsten, gemiddeld van zeven jaren en in grote steden nog langere. Er moet dus flink gebouwd worden. Ik had liever gezien dat de Minister samen met de huurders, de gemeenten en de corporaties schouder aan schouder aan de slag gaat om die woningen snel te realiseren. De Minister laat daar echt een opdracht lopen en ik had meer van hem verwacht.
De Minister zei dat hij de door mij genoemde cijfers niet herkent. Die komen uit een rapport van GfK dat in augustus 2014 is gemaakt in opdracht van de Minister zelf. Het rapport heet Woonlasten- en inkomensontwikkeling 2014. Uit het rapport kunnen we concluderen dat de woonlasten afgezet tegen het besteedbaar inkomen voor kopers flink zijn

gedaald, maar dat die voor de huurders flink zijn gestegen. Dat is natuurlijk goed nieuws voor de kopers, maar het verschil is inmiddels meer dan 9%.

De heer **Van der Linde** (VVD): De Socialistische Partij levert in de twee steden met de grootste woningnood in Nederland, Amsterdam en Utrecht, een eigen wethouder voor wonen. Die zitten vol aan de knoppen. Wat doet de heer Bashir om zijn eigen wethouders aan het werk te zetten?

De heer **Bashir** (SP): Ik heb keer op keer voorgesteld om de verhuurderheffing om te zetten in een investeringsplicht of in ieder geval in het stimuleren van het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen. Ik heb geen steun van de partij van de heer Van der Linde gekregen. Als hij mij gesteund had, hadden de wethouders in de grote steden nu ook de middelen om aan de slag te gaan.

De heer **Van der Linde** (VVD): Het gaat een stap verder. In Amsterdam heeft de SP-wethouder getekend voor het liberaliseren en afstoten van woningen. Dat staat haaks op wat de heer Bashir wil. Welke kant wil de SP op?

De heer **Bashir** (SP): De heer Van der Linde geeft geen juist beeld van de werkelijkheid. Als je kijkt naar de collegeafspraken uit de vorige periode en de huidige afspraken, dan zie je wel degelijk een SP-beleid. Je kunt niet vol blijven houden dat er door de SP minder sociale huurwoningen komen. Kijk naar de cijfers. Je ziet dat er minder verkocht wordt, dat er minder gesloopt wordt en dat er echt veel meer gebouwd wordt. Dat zijn de feiten.

De heer **Koolmees** (D66): Voorzitter. Dank aan de Minister voor de heldere beantwoording. Ik heb nog drie punten. Het eerste gaat over het scheefwonen en de Wet doorstroming huurmarkt. Ik ben zeer benieuwd naar de wet en ik hoop dat die snel komt, zodat we er snel mee aan de slag kunnen.
Mijn tweede punt gaat over de aflossingsvrije hypotheken. Ik dank de Minister dat hij bereid is om in overleg met de banken te bekijken of dit echt een probleem wordt en hoe hij dit kan aanpakken.
Mijn derde punt is in de richting van de heer Madlener die zegt dat de woningmarkt kapot is gemaakt door het kabinetsbeleid. Ik ben geen coalitiepartij, maar als woonakkoordpartij wil ik toch even reageren. Ik kijk naar figuur 3.1.1 over het aantal transacties en de gemiddelde prijs op de woningmarkt, waar de Minister het over had, en zie dat begin 2010 het aantal transacties en de prijzen dalen tot 2012. Dat is net de periode dat de PVV als gedoogpartner in het kabinet zat. Dat kan geen toeval zijn. De PVV in het kabinet betekent dus dat de woningmarkt kapotgaat. Vanaf nu heb ik het over het Madlener-effect.
Ik moet mij helaas excuseren, want om 16.00 uur heb ik een afspraak. Ik kan dus niet de gehele tweede termijn bijwonen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik heb hier een opmerking over. De heer Madlener was tot 2010 makelaar en sinds hij geen makelaar meer is, is de gehele markt in elkaar gedonderd.

De heer **Koolmees** (D66): Ik vind het sympathiek dat de heer Van der Linde het opneemt voor de heer Madlener, maar ...

De **voorzitter**: Dank u wel, dank u wel. Het woord is aan de heer De Vries.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Voorzitter. Ik vind dat de heren te veel aandacht aan de heer Madlener geven.

In tegenstelling tot de heer Bashir vind ik dat de Minister baanbrekend werk in de volkshuisvesting heeft gedaan en wel degelijk veel heeft gepresteerd. Er is een behoorlijke wending in het systeem gemaakt. We zien en merken dat in de cijfers die we vandaag bespreken. Ik spreek echt tegen dat er niks voor elkaar zou zijn. Ik maak me wel zorgen over de opdracht er nog ligt. Met de heer Bashir zie ik een enorm probleem in de productie. Ik zie die achterblijven, ik zie de woningnood en de prijzen oplopen en het probleem van de schaarste weer optreden. Dat is een herhaling van de zaken waarvoor de commissie Huizenprijzen juist heeft gewaarschuwd. Dat is echt een serieus probleem.
Het tweede probleem zit in de manier waarop de Minister over de sociale sector spreekt. Dat is niet de manier waarop de PvdA naar de sociale sector kijkt. We vergelijken die niet met het socialezekerheidsstelsel. De sociale woningbouw is een verworvenheid in Nederland, die heel mooie dingen heeft gebracht en die ook voor de toekomst nog heel waardevol kan zijn. We moeten dit niet zien als afbouwen, zeker niet zolang in de koopsector zulke enorme belastingbedragen ter ondersteuning van mensen die kopen worden uitgegeven. Waarom maakt men zo veel drukte om het feit dat de mensen met lage inkomens ondersteuning uit de staatskas krijgen en is men niet verontwaardigd als er zo ontzettend veel geld naar de mensen gaat die kopen? We hebben afspraken gemaakt om dit af te bouwen, maar het is jammer dat de Minister daar zo tegen aankijkt.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik was de heer Van Vliet nog een antwoord verschuldigd over het aantal gedwongen verkopen. Dat lag in 2014, het laatste jaar waarvan wij complete cijfers hebben, op 2.200. Daarnaast waren er 5.900 verliesdeclaraties bij de NHG. Het aantal mensen met een betalingsachterstand ligt op zo'n 100.000. Dat worden gelukkig lang niet allemaal executieveilingen, maar het is een indicatie van een achterliggend probleem. Ik ben het eens met de analyse van de heer Van Vliet dat je op moet letten bij de vergelijking van eigenaren en huurders. We hebben geprobeerd om op het gebied van woonlasten die vergelijking zo goed mogelijk te maken, maar we moeten rekening houden met de verschillen. Met name het hebben van een hypotheek betekent dat je een heel langjarige verplichting hebt, terwijl je van een huur iets makkelijker afscheid kan nemen als daar aanleiding voor is.
De heren Van der Linde en Koolmees hebben haast met het wetsvoorstel voor de doorstroming. Ik ook, maar ik moet de Raad van State het werk laten doen en serieus naar de aanbevelingen kijken. Wat mij betreft is het een kwestie van weken.
De heer Ronnes dankte voor de verdiepende analyse. We zullen het gesprek op basis van de cijfers voortzetten.
De heer Madlener herhaalde een aantal punten rond het vluchtelingenvraagstuk. Nogmaals, daar kom ik zo snel mogelijk op terug. Verder vond hij dat zowel het beleid in de huursector als het beleid in de koopsector niet deugt. Hij zal mij, hoop ik, vergeven dat ik naar de cijfers wijs die wij vandaag bespreken.
De heer Bashir vindt dat ik te weinig doe. Dat is mij niet vaak verweten, maar ik zal deze ervaring koesteren. Zijn cijfers waren gebaseerd op een GfK-onderzoek uit 2014. Ik hoop dat de heer Bashir mij vergeeft dat ik die cijfers bespreek die wij maken en aan de Kamer toesturen. In die cijfers wordt de vergelijking tussen huur- en kooplasten gemaakt. Er wordt ook toegelicht welke berekeningen daaronder liggen. De cijfers laten die grote verschillen niet zien. Als je de cijfers anders samenstelt of over een andere periode hanteert, zal dat best anders zijn. Dat geloof ik onmiddellijk.
De heer Koolmees is inmiddels vertrokken. Hij krijgt van mij inderdaad antwoord na mijn overleg met de banken.
De heer De Vries benadrukte nog een keer zijn zorgen over de productie. Zonder dat ik in detail wil sturen, volg ik met de Kamer voortdurend hoe

die productie zich ontwikkelt. Wat betreft statushouders ben ik ver met extra maatregelen. Wat betreft het verschil dat de heer De Vries met de sociale huursector meent te zien, trok ik een vergelijking met de sociale zekerheid: als de samenleving voorzieningen ter beschikking stelt aan mensen met lage inkomens en daar ook gemeenschapsgeld in steekt, kan dat alleen werken als mensen die daar een beroep op doen het ook echt nodig hebben. In die zin gaat de vergelijking met andere voorzieningen op. Het kabinet heeft niet als doelstelling om de sociale huurvoorraad af te bouwen. Er is geen afspraak gemaakt over de omvang van de voorraad. Wel heb ik ramingen over de behoefte aan sociale huurwoningen en andere typen huurwoningen met de Kamer gedeeld, die wij uitgebreid besproken hebben.

De heer **Bashir** (SP): Het viel mij op dat de heer De Vries zich flink afzette tegen het beleid en de woorden van de Minister. Voert de Minister het woord namens het gehele PvdA-VVD-kabinet?

Minister **Blok**: Het viel mij op dat de heer De Vries begon met een compliment voor het baanbrekende werk van de Minister. De afstand die gesuggereerd wordt, zie ik niet. Een Minister spreekt staatsrechtelijk namens het kabinet, zo ook in dit geval.

De **voorzitter**: Ik heb de volgende toezeggingen genoteerd:
– In het voorjaar van 2016 komt een onderzoek naar de wachtlijsten naar de Kamer.
– Er komt informatie over de rekenrente van het WSW bij tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld minder dan tien jaar, naar de Kamer. Kan de Minister daarvoor een datum noemen?

Minister **Blok**: Ik wil daarover overleggen met het WSW en zal de uitkomsten daarvan naar de Kamer sturen. Ik hoop dat het dit jaar nog lukt.

De **voorzitter**: Dan gaan we uit van dit jaar.
– De Minister gaat over een tweetal punten in overleg met de banken: het punt van de heer Koolmees over de hypotheekrente die na 30 jaar afloopt en de aflossingen daarvan en het punt van de heer Madlener over het wijzen op een lagere rente als bijvoorbeeld de waarde van de woning is gestegen. Kan de Minister daar ook een termijn bij noemen?

Minister **Blok**: Ik denk dat dit het voorjaar wordt, want ik kan niet helemaal garanderen dat het in de decembermaand lukt om iedereen daarover te spreken.

De **voorzitter**: Dan noteren wij dat voor het voorjaar. Ik begrijp dat de heer Ronnes nog een andere toezegging heeft genoteerd?

De heer **Ronnes** (CDA): Dat is juist. Volgens mij heeft de Minister aan het begin van zijn betoog gezegd dat hij bij de volgende versie aandacht zal schenken aan de beleidsdoelen en de beleidsanalyse.

De **voorzitter**: Dat klopt. Dat is ook een toezegging en die zal bij de volgende Staat van de Woningmarkt gestand worden gedaan.

Sluiting 16.01 uur.